



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله
معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية



الميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي ومالي

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر بعنوان:

مساهمة صيغ التمويل الاسلامي في تمويل القطاع العقاري
دراسة حالة عينة من المصارف الاماراتية خلال الفترة: 2020- 2024

المشرف	اعداد الطلبة	
د. نوال بيراز	كربوش أماني	1
		2

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	اسم ولقب الأستاذ(ة)
رئيسا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	زليخة كنيدة
مشرفا ومقررا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	نوال بيراز
ممتحنا	المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله	قرمية دوفي

السنة الجامعية: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

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 أتقدم إلى أستاذتي الفاضلة الدكتورة نوال بيراز بوافر عبارات الشكر والاحترام والثناء على كل ما يسرته إلى من جهد وتوجيه لإنجاز هذا العمل كما أتقدم بالشكر لأساتذتي الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم عضوية المناقشة وإبداء ملاحظاتهم القيمة وتوجيهاتهم الطيبة



إهداء

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

من غرست في قلبي حب العلم، وسهرت من أجلي الليالي إلى من كانت دعواتها النور الذي رافق دربي ودفئ حضنها الذي أستمد منه قوتي إلى أُمي الحبيبة منيرة زهرة عمري ومصدر سكينتي وطمأنيتي يا نبع الحنان يا من تحملت الكثير لأجل أن أصل.

التي كانت لي السند والداعم الأول في مسيرتي العلمية، أهديك هذه الثمرة المتواضعة من ثمرة كفاحك وصبرك. وإلى والدي العزيز الرجل الذي علمني أن الاصرار لا يعرف المستحيل أهديك كل عرفاني وكل كلمة في هذه الصفحات ما هي إلا إمتداد لتربيتك الصالحة.

إلى إخوتي الأعزاء، شركاء دربي ورفقاء كل المراحل أنتم الذين كنتم لي العون وقت الضيق والفرح. لكم كل الحب والتقدير فوجودكم في حياتي نعمة.

إلى مشرفتي الفاضلة الأستاذة نوال بيراز التي كان لتوجيهاتها السديدة وملاحظاتها الدقيقة ودعمها المستمر الأثر الكبير في إنجاز هذا العمل، لك مني كل الشكر والتقدير والاحترام فقد كنت نعم القدوة ونعم المشرفة.

وإلى نفسي التي تعب واجتهدت وتحذت نفسها وواصلت الطريق رغم التعب والتحديات.

شكرا لك لأنك لم تستسلمي لأنك آمنت بنفسك وأن لكل مجتهد نصيب.

شكرا لك على الصبر والمثابرة وعلى السعي الحثيث لتحقيق هذا الإنجاز.

فهذا العمل هو ثمرة جهدك وتفانيك ويستحق منك كل فخر وإمتنان.

إلى كل من ترك بصمة في طريقي بدعاء بابتسامة، بكلمة أو حتى بصمت يملؤه الأمل.

أهديكم هذا الجهد المتواضع راجية من الله أن أكون عند حسن الظن وأن يكون هذا العمل لبنة خير في مسيرتي العلمية والمهنية.

أما ني كربوش

فهرس المحتويات

.....	شكر وعرفان
.....	إهداء
I	فهرس المحتويات
.....	الملخص
أ.....	مقدمة
1.....	الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي
2.....	تمهيد
3.....	المبحث الأول: عموميات حول التمويل الاسلامي
3.....	المطلب الأول: مفهوم التمويل الاسلامي
6.....	المطلب الثاني: أهداف التمويل الاسلامي
8.....	المطلب الثالث: مبادئ التمويل الاسلامي
10.....	المبحث الثاني: مؤسسات التمويل الاسلامي
10.....	المطلب الأول: التمويل عن طريق المصارف الاسلامية
13.....	المطلب الثاني: التمويل عن طريق الصكوك الاسلامية
15.....	المطلب الثالث: التمويل عن طريق صناديق الاستثمار الاسلامية
18.....	المطلب الرابع: التمويل عن طريق مؤسسات التأمين التكافلي
22.....	المبحث الثالث: صيغ التمويل الاسلامي
22.....	المطلب الأول: الصيغ القائمة على أساس المشاركة
29.....	المطلب الثاني: الصيغ القائمة على أساس البيوع و الاجارة
34.....	المطلب الثالث: الصيغ القائمة على أساس التبرع
38.....	خلاصة الفصل:
39.....	الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

40	تمهيد
41	المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري
41	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري
42	المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري
43	المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري
45	المبحث الثاني: اجراءات واتفاقيات منح القرض العقاري
45	المطلب الأول: شروط واتفاقيات منح القرض العقاري
46	المطلب الثاني: أطراف وأنواع التمويل العقاري
50	المطلب الثالث: خطوات منح القرض العقاري
52	المبحث الثالث: الصيغ الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري
52	المطلب الأول: صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتملك
53	المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري بالمربحة للأمر بالشراء
53	المطلب الثالث: صيغة التمويل العقاري بالاجارة المنتهية بالتملك والاستصناع
55	خلاصة الفصل:
57	الفصل الثالث: مساهمة المصارف الإسلامية الاماراتية - محل الدراسة - في التمويل العقاري
58	تمهيد:
59	المبحث الأول: القطاع العقاري في الإمارات
59	المطلب الأول: تطور القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
60	المطلب الثاني: تعريف القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة
61	المطلب الثالث: التعريف بالمصارف محل الدراسة
68	المبحث الثاني: دور المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري
68	المطلب الأول: تطور حجم التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة
72	المطلب الثاني: مقارنة تطور حجم التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة

فهرس المحتويات

المطلب الثالث: مساهمة صيغ التمويل الاسلامي في التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة	
73	
75	خلاصة الفصل:
76	خاتمة
80	قائمة المصادر والمراجع

فهرس الجداول والأشكال

فهرس الجداول:

الرقم	الجدول	الصفحة
01	يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الاسلامي خلال 2024-2020	68
02	يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبوظبي الاسلامي خلال 2024-2020	70
03	يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الاسلامي خلال 2024-2020	71
04	يمثل مقارنة تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الاماراتية محل الدراسة	72
05	يمثل مساهمة صيغ التمويل الاسلامية التي توفرها المصارف محل الدراسة	73

فهرس الأشكال:

الرقم	الشكل	الصفحة
01	يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الاسلامي خلال 2024-2020	69
02	يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبوظبي الاسلامي خلال 2024-2020	70
03	يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الاسلامي خلال 2024-2020	71
04	يمثل مقارنة تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الاماراتية محل الدراسة	72

المخلص

يعتبر التمويل العقاري من الركائز و الدعائم الأساسية التي يعتمد عليها الاقتصاد باعتبار أن تحريك القطاعات الاقتصادية المختلفة مرتبط بالأموال والقروض الممنوحة من المصادر التمويلية، كما قامت المصارف الإسلامية بممارسة هذا النوع من التمويل لأهميته الكبيرة المتمثلة في حاجة الناس الماسة إليه خاصة في مجال السكن الذي يتطلب رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة ، و لتحديد هذا الدور تضمنت الدراسة عينة من المصارف الإسلامية الإماراتية والمتمثلة في مصرف دبي الإسلامي، مصرف أبو ظبي الإسلامي و مصرف الشارقة الإسلامي، و ذلك بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي القائم على دراسة التقارير المالية السنوية للمصارف - محل الدراسة- خلال الفترة: (2020-2024) لتحليل تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف ومساهمته في تمويل القطاع العقاري بالإمارات، و قد خلصت الدراسة الى أن صيغ التمويل الإسلامي تساهم في تمويل القطاع العقاري بنسبة ضئيلة ،كم يحتل مصرف أبو ظبي الصدارة فيما يتعلق بتمويل القطاع العقاري في دولة الامارات.

الكلمات المفتاحية: صيغ التمويل الإسلامية، القطاع العقاري، المصارف الإسلامية، الإمارات العربية المتحدة.

Summary :

Real estate financing is considered one of the fundamental pillars of the economy, as the activation of various economic sectors is closely tied to the availability of funds and loans from different financing sources. In this context, Islamic banks have engaged in this type of financing due to its great importance—particularly in meeting the pressing need for housing, which requires large capital outlays compared to the financing of movable assets.

This study aims to **highlight the role of Islamic financing instruments in funding the real estate sector in the United Arab Emirates**. To determine this role, the study focused on a sample of UAE-based Islamic banks: **Dubai Islamic Bank, Abu Dhabi Islamic Bank, and Sharjah Islamic Bank**. The research adopted a **descriptive-analytical methodology**, relying on the annual financial reports of the selected banks during the period **2020–2024** to analyze the development of real estate financing and its contribution to the sector within the UAE.

The study concluded that **Islamic financing instruments contribute only a limited share to real estate sector financing**, with **Abu Dhabi Islamic Bank** leading among the surveyed banks in terms of real estate financing during the study period.

Keywords: Islamic financing instruments, real estate sector, Islamic banks, United Arab Emirates.

مقدمة

شهد العالم في العقود الأخيرة تحولات اقتصادية و مالية متسارعة دفعت بالكثير من الدول إلى البحث عن نماذج تمويلية أكثر عدالة و استقرارا، خاصة بعد الأزمات المالية المتكررة التي كشفت عن هشاشة النظام التقليدي، وإفتقاره في كثير من الأحيان إلى الأسس الأخلاقية و في هذا التحول برز التمويل الاسلامي كبديل واعد يقدم حولا مالية قائمة على مبادئ الشريعة الاسلامية، ولقد تميز التمويل الاسلامي بتقديم مجموعة من الصيغ التمويلية التي تختلف جوهريا عن الأدوات التقليدية، حيث تعتمد على عقود مشروعة مثل المrabحة، المشاركة، الاجارة، الاستصناع و السلم مما يجعله أكثر اتساقا مع متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية خصوصا في المجتمعات الاسلامية، وتعد هذه الصيغ من الوسائل الأساسية التي تعتمد عليها المصارف الاسلامية في تمويل مختلف القطاعات وعلى رأسها القطاع العقاري.

ويأتي القطاع العقاري كأحد أهم القطاعات التي ترتبط ارتباطا وثيقا بالتمويل نظرا لطبيعة المشاريع العقارية التي تحتاج إلى رؤوس أموال ضخمة وآجال طويلة نسبيا، ولهذا برزت الحاجة إلى صيغ التمويل الاسلامية تنصدر المشهد في العديد من الدول الاسلامية ومنها دولة الامارات العربية المتحدة، التي تعد من أبرز التجارب الرائدة في مجال الصيرفة الاسلامية والنهضة العمرانية.

لقد شهدت الامارات تطورا عمرانيا هائلا خلال العقود الأخيرة وبرزت كمركز اقليمي ودولي في قطاع العقارات بفضل السياسات الاقتصادية المنفتحة والبيئة الشريعية المحفزة، والتطور الكبير في القطاع المالي الاسلامي، وقد ساهمت المصارف الاسلامية بدور مهم في تمويل المشاريع العقارية، من خلال استخدام صيغ شرعية متعددة تلبي احتياجات الأفراد والمستثمرين مما يثير التساؤل حول مدى فعالية هذه الصيغ واسهامها الحقيقي في دفع عجلة التنمية العقارية ومدى استجابتها لمتطلبات السوق وتحدياته.

1- إشكالية الدراسة:

من خلال ما سبق يمكن طرح الاشكالية التالية: ما مدى مساهمة صيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة؟

2- التساؤلات الفرعية:

- ماهي الصيغ التمويلية الاسلامية المستخدمة من قبل المصارف الاماراتية في تمويل العقار؟
- من بين المصارف الاسلامية -محل الدراسة- ما هو المصرف الأكثر مساهمة في تمويل القطاع العقاري بالإمارات ؟
- ما هو دور المصارف الاسلامية- محل الدراسة- في تمويل القطاع العقاري بالإمارات؟

3-الفرضيات:

للإجابة على اشكالية الدراسة و على التساؤلات السابقة يمكن صياغة الفرضيات التالية:

- تعتبر الاجارة المنتهية بالتمليك من أهم الصيغ المستخدمة من طرف المصارف الاماراتية لتمويل القطاع العقاري؛
- يحتل بنك أبو ظبي الاسلامي المرتبة الأولى من حيث مساهمته في تمويل القطاع العقاري الاماراتي.
- يكمن دور المصارف الاسلامية - محل الدراسة- في تمويل القطاع العقاري الاماراتي في مساهمتها بنسبة كبيرة من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال.

4-أسباب إختيار الموضوع:

تتلخص أسباب اختيار الموضوع فيما يلي:

- أهمية التمويل الاسلامي حيث يشهد التمويل الاسلامي نموا ملحوظا في العديد من الدول، خاصة في دولة الامارات العربية المتحدة، ما يجعله موضوعا ذا أهمية علمية وعملية؛
- الدور الحيوي للقطاع العقاري حيث يعد القطاع العقاري من القطاعات الأساسية في دعم الاقتصاد الوطني وتبرز الحاجة إلى دراسة آليات تمويلية خصوصا في ظل تنوع صيغ التمويل الاسلامية؛
- الرغبة في تسليط الضوء على التجربة الاماراتية حيث تعد دولة الامارات من الدول الرائدة في تطبيق الصيغ الاسلامية في التمويل وخاصة في تمويل المشاريع العقارية.

5-أهمية البحث:

تكمن أهمية هذا البحث في كونه يمثل حلقة ربط بين قطاعين حيويين هما التمويل الاسلامي والقطاع العقاري، اذ يوجه التمويل الاسلامي في مجال القطاع العقاري نظرا لحاجة الناس الماسة اليه، كما أنه يسلط الضوء على تجربة الامارات التي تعد من أبرز النماذج العربية الناجحة في مجال العمل المصرفي الاسلامي و العقاري.

6-أهداف البحث:

تتمثل أهداف هذه الدراسة فيما يلي:

- توضيح مفهوم التمويل العقاري؛
- إبراز الصيغ التمويلية الإسلامية المستخدمة من طرف المصارف الاماراتية في مجال العقار؛
- توضيح دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة.

7-حدود البحث:

- الحدود المكانية: عينة مكونة من ثلاث مصارف اسلامية ناشطة بدولة الامارات العربية المتحدة والمتمثلة في مصرف دبي الاسلامي، مصرف أبو ظبي الاسلامي، ومصرف الشارقة الاسلامي.
- الحدود الزمانية: اعتمدت بيانات الدراسة على التقارير المالية السنوية للمصارف الاسلامية بالإمارات خلال الفترة الممتدة: من سنة 2020 إلى غاية سنة 2024.

8-منهج البحث:

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

9-الدراسات السابقة:

بعد التطرق لأهم الجوانب النظرية التي تناولت موضوع مساهمات عمليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية.

- **الدراسة الأولى:** دراسة الباحثان منى لطفي بيطار و منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الاسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية، العدد 25، 2009.
- حيث بينت الدراسة صيغ التمويل المستخدمة في المصارف الاسلامية ومدى ملائمة تلك الصيغ لتبقيق في مجال التمويل العقاري، وتهدف الدراسة إلى مدى مشروعية صيغ التمويل العقاري في المصارف الاسلامية، كما استخدمت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي في عملية التحليل، توصلت الدراسة إلى العديد من النتائج:

- أن التمويل العقاري ساهم في حل مشكلة السكن والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي؛
- تقدم البنوك تمويلات عقارية بأقل أسعار وأقل تكلفة؛

- تعتبر صيغ التمويل العقاري مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري الاسلامي.
- **الدراسة الثانية:** دراسة الباحث محمد عبد الحميد محمد فرحان، "التمويل الاسلامي للمشروعات الصغيرة (دراسة لأهم مصادر التمويل)"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير قسم المصارف الاسلامية، الجزائر، 2010.

هدفت هذه الدراسة إلى وصف أهم مصادر التمويل الاسلامي الملائمة للمشروعات الصغيرة ودراستها واستكشاف المعوقات التي تواجهها ومحاولة التعليم عليها عن طريق تقسيم استراتيجية متكاملة لدعم وتطوير قطاع المشروعات الصغيرة، يعتمد إلى حد كبير على مدى تطوير مصادر التمويل الاسلامي باعتبارها من أهم مصادر التمويل، بحيث تكون الكفاءة والفعالية في دعم تلك المشروعات.

- **الدراسة الثالثة:** دراسة الباحثة دوفي قرمية، صيغ التمويل الاسلامية في القطاع العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة، دور صيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات، مجلة اقتصاد المال و الأعمال، المجلد 3، العدد 4، 2020، قامت الباحثة بدراسة عينة من المصارف بدولة الامارات العربية المتحدة، خلال الفترة 2012-2016، الهدف منها معرفة تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف، كما توصلت الدراسة إلى أنه هناك دور كبير لصيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري بالامارات والتي قدرت بنسبة 10.67% وهي نسبة صغيرة ولكن مهمة في قطاع التمويل العقاري في دولة الامارات.

الفرق بين دراستي والدراسات السابقة:

تتميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة من عدة جوانب جوهرية حيث ركزت على تحليل مساهمة صيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة باستخدام بيانات حديثة تمتد من 2020 إلى 2024 وهو ما لم تتطرق إليه الدراسات السابقة التي اعتمدت في الغالب على فترات زمنية أقدم أو تناولت الموضوع في الغالب من زاوية نظرية عامة دون تحليل ميداني معمق.

كما اعتمدت الدراسة على منهج دراسة الحالة من خلال تحليل بيانات مالية حقيقية لثلاثة من أهم المصارف الاسلامية في الامارات (دبي الاسلامي، أبوظبي الاسلامي، الشارقة الاسلامي). مما مكن من اجراء مقارنة كمية بين هذه المصارف وتحديد الصيغ التمويلية الأكثر استخداما وفعالية، وبذلك فإن هذه الدراسة تقدم إضافة علمية معتبرة من حيث المنهجية والحدثة وشمولية التحليل مقارنة بالأعمال السابقة التي اكتفت بالجوانب النظرية أو التجارة الجزئية.

10- هيكل الدراسة:

تم تقسيم البحث إلى ثلاث فصول رئيسية:

الفصل الأول: تحت عنوان الاطار النظري للتمويل الاسلامي

حيث يهتم هذا الفصل بالجزء النظري للتمويل الاسلامي والذي بدوره قسم إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول: يقدم عموميات حول التمويل الاسلامي التي تتدرج فيه مفاهيم وتعريف التمويل الاسلامي وأهميته ومبادئه وقواعده، أما المبحث الثاني: فيتضمن مؤسسات التمويل الاسلامي مع إيضاح ماهية المؤسسات وأنواعها، أما المبحث الثالث فتناول مختلف صيغ التمويل الاسلامي وشرح طريقة كل صيغة.

الفصل الثاني: تحت عنوان أساسيات حول التمويل العقاري

حيث يتحدث هذا الفصل عن التمويل العقاري ككل فتم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث يتناول المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري مفهومه وخصائصه وطبيعته القانونية، أما المبحث الثاني: يعرض اجراءات واتفاقيات منح القرض العقاري من شروط واتفاقيات منح القرض العقاري إلى خطوات منح القرض، أما المبحث الثالث الصيغ الاسلامية الملائمة في المجال التمويل العقاري من صيغة التمويل العقاري بالمشاركة المنتهية بالتملك، إلى صيغة المرابحة للأمر بالشراء إلى صيغة التمويل العقاري بالاجارة المنتهية بالتملك والاستصناع.

الفصل الثالث: تحت عنوان مساهمة المصارف الاسلامية الاماراتية في التمويل العقاري

و هو فصل متعلق بالدراسة التطبيقية للمصارف الاسلامية الإماراتية محا الدراسة و تتمحور هذه الدراسة في إطار مبحثين. المبحث الأول القطاع العقاري في الامارات، حيث تضمن القطاع العقاري في الامارات تعريفه وتطوره والاطار القانوني والتنظيمي له. أما المبحث الثاني فتضمن دور المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري من تطور حجم التمويل العقاري في المصارف المدروسة إلى مساهمة صيغ التمويل الاسلامي في التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة.

وفي الأخير خاتمة والتي سيتم استعراض ما توصلت إليه من نتائج وتوصيات ممكنة.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

تمهيد:

أدى تنامي الوعي بأهمية البدائل التمويلية المتوافقة مع أحكام الشريعة الاسلامية إلى تزايد الاهتمام بالنظام المالي الاسلامي، الذي أصبح يشكل إحدى الركائز الأساسية في تمويل الأنشطة الاقتصادية في العديد من الدول، خاصة في العالم الاسلامي، وقد تميز هذا النظام باعتماده على مبادئ أخلاقية وقواعد فقهية تمنع الربا والغرر والميسر، مما يعزز من عدالته واستقراره مقارنة بالأنظمة التقليدية.

وتعد المؤسسات المالية الاسلامية وعلى رأسها المصارف الاسلامية الفاعل الرئيسي في تطبيق آليات التمويل الاسلامي، حيث تقوم بدور الوسيط بين المدخرين والمستثمرين وفق صيغ تمويل شرعية تتنوع بحسب طبيعة القطاعات، خاصة القطاعات التي تتطلب استثمارات طويلة الأجل كالعقار والصناعات.

وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث رئيسية:

المبحث الأول: عموميات حول الاسلامي

المبحث الثاني: مؤسسات التمويل الاسلامي

المبحث الثالث: صيغ التمويل الاسلامي

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

المبحث الأول: عموميات حول التمويل الاسلامي

يستند التمويل الاسلامي الى مبادئ الاقتصاد الاسلامي، والتي بدورها تستند إلى الأحكام والقواعد العامة للشريعة الاسلامية المستمدة من القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، لذلك وفي سبيل الفهم الصحيح لأساليب التمويل سنتطرقها في هذا المبحث إلى مفهوم التمويل الاسلامي وأهميته ووظائفه.

المطلب الأول: مفهوم التمويل الاسلامي

يعد التمويل الاسلامي تقنية تمويلية تحتل مكانة عامة في مصادر التمويل، وحتى يتم التعرف على مفهومه سيتم التطرق إلى ما يلي:

أولاً: تعريف التمويل الاسلامي

توجد عدة تعاريف للتمويل الاسلامي نورد أهميتها فيما يلي:

- عرف التمويل الاسلامي على أنه: "تقديم ثروة عينية أو نقدية، بقص الاسترباح من مالكتها إلى شخص آخر يريدّها ويتصرف فيها لقاء عائد نتيجة الأحكام الشرعية".
- وعرف أيضاً أنه التمويل هو السبيل للحصول على الأموال، أو تقديم الأموال بصرف النظر والاعتبار إلى الطريقة التي يتم بها ذلك وتقييم التمويل في الاقتصاد الاسلامي هو من أجل بيان الاختلاف عن مفهومه في الاقتصاد التقليدي¹.
- كما عرف بأنه: "أن يقوم الشخص بتقديم شيء ذو قيمة مالية لشخص آخر إما على سبيل التبرع أو على سبيل التعاون بين الطرفين من أجل استثماره، بقصد الحصول على أرباح تقسم بينهما على نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقاً، وفقاً لطبيعة كل منهما ومدى مساهمته في رأس المال واتخاذ القرار والاستثماري².
- و عرف أيضاً بأنه: تقديم الأموال العينية أو النقدية ممن يملكها أو موكل إليه (البنك الاسلامي) إلى فرد أو شركة (العميل) ليتصرف فيها ضمن أحكام وضوابط الشريعة الاسلامية، مثل التمويل بالمضاربة والتمويل بالمشاركة، وبيع المربحة وبيع السلم وبيع الاستصناع³.

¹ منذر قحف، مفهوم التمويل في الاقتصاد الاسلامي (تحليل فقهي واقتصادي)، الطبعة الثالثة، المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، البنك الاسلامي لتنمية، جدة، 2004، ص12.

² فؤاد السرطاوي، التمويل الاسلامي ودور القطاع الخاص، دار المسيرة، الأردن، 1999، ص97.

³ إلياس عبد الله أبو الهيجاء، تطور آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الاسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة، جامعة البرموك، الاردن، 2007، ص23.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

- ويعرف التمويل الاسلامي بأنه: يشكل إطارا شاملا من الأنماط والنماذج والصيغ المختلفة التي تغطي كافة الجوانب الحياتية، وتعد ضوابط استثمار المال في الاسلام عنصرا أساسيا لتنظيم العلاقات المالية وذلك مع التأكيد بأن المال هو مال الله وأن البشر مختلفين فيه ذلك وفق أسس وضوابط ومحددات واضحة مثل الزمان والانفاق وضرورة استثمار المال وعدم المتنازه¹.
- من خلال التعريفات السابقة يمكن تعريف التمويل الاسلامي على النحو التالي بأنه ثروة عينية أو نقدية من مالها إلى شخص آخر يريدّها أو يتصرف بها لقاء عائد.

ثانيا: خصائص التمويل الاسلامي

يمكن استخلاص أهم خصائص التمويل الاسلامي فيما يلي²:

- 1- **استبعاد التعامل بالربا أخذا وعطاء:** تستند هذه الخاصة إلى القاعدة اسلامية الخاصة بحرمة الربا وحرمة التعامل به وذلك في قوله عزوجل ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ "البقرة 275" وتعتبر هذه الخاصة من أهم الخصائص التي تساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية فهي تمنع الظلم وتحد من تركيز الثروة وتحد من البطالة وتضمن حق الفقير في تنمية موارده وابداعاته.
- 2- **توجيه المال نحو الاستثمار الحقيقي:** من أهم الخصائص التي تميز التمويل الاسلامي الاستثماري هو توجيه المال نحو الاستثمار الحقيقي الذي يهدف إلى مزج عناصر الانتاج ببعضها البعض.
- 3- **توجيه المال نحو الانفاق المشروع:** يجب أن يكون التمويل في مشاريع مباحة من وجهة نظر الشرع، فلا ينفق على المشاريع المخالفة لمقاصد الشرع الحكم والتي تؤدي إلى مفسدة الفرد والمجتمع.
- 4- **التركيز على توجيه سلوك الفرد نحو الأخلاق الفاضلة:** من خصائص التمويل الاسلامي تربية روح الفرد على الأخلاق الفاضلة والصفات الحسنة، فهو يربي فيه صفات الأمانة والثقة بالنفس والاخلاص والالتقان في العمل مما يوفر فرصة أكبر لنجاح المشروعات وبالتالي نجاح عملية التنمية.
- 5- **التركيز على طاقات الفرد ومهاراته وابداعاته:** أي تنمية طاقات الفرد والتركيز على حاجاته ومهاراته وابداعاته بحيث يكون التمويل الاسلامي قاعدة الانطلاق لهذه الطاقات والابداعات تالتي يقول عليها في تقديم المجتمع.

¹ خاطر سعدية، التمويل الاسلامي ومدى فعاليته في معالجة الأزمة المالية العالمية 2008، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في اقتصاد دولي، جامعة وهران، 2015، ص52.

² محمد عبد الحميد محمد فرحان، التمويل الاسلامي للمشروعات الصغيرة (دراسة لأهم مصادر التمويل)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم مصارف اسلامية، الجزائر، 2010، ص30.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

ثالثا: أهمية التمويل الاسلامي:

تتجلى أهمية التمويل الاسلامي في مدى حاجة الأفراد ورغبتهم فيه، بالإضافة إلى دوره بالوفاء بمطالب الفرد والجماعة وتحقيق الفرص المستهدفة منه، فكلما اتسع نطاق التعامل به وكثر اللجوء إليه وصار استعماله من قبل الفرد والجماعة لتلبية حاجة عامة وخاصة، كلما دل على عمق المصلحة فيه، لنجد أهمية تبرز من خلال الأطراف التالية¹.

1- بالنسبة للعملاء: يعتبر التمويل مصدرا لسد الفجوات التمويلية والتي يحتاجون لها حسب نوع التمويل من حيث الزمن.

- فالتمويل قصير الأجل يستخدم لسد الفجوات التمويلية والتي يحتاج إليها العملاء لفترات محددة بدلا عن الالتجاء إلى زيادة رؤوس أموالهم وإدخال شركاء جدد معهم، ومشاركتهم في الأرباح المحققة مثل: شراء المواد الخام أو مستلزمات الانتاج، شراء البضائع.

- التمويل طويل الأجل وذلك لتمويل الأصول الثابتة من الآلات والمعدات أو انشاء البنية التحتية للمشروعات من مرافق أو انشاء مباني.

- التمويل متوسط الأجل وذلك لتمويل شبه الأصول الثابتة، كسواء عدد من الآلات الصغيرة، أو المواجهة مصروفات رأسمالية متمثلة في اجراء عمران للآلات وغير ذلك.

2- بالنسبة للمصرف: يعتبر التمويل المصدر الرئيسي لتحقيق إيرادات المصرف من خلال القواعد المحصلة لمقابلة المصروفات وتحقيق فوائد لتعظيم الأرباح التي يتم توزيعها على المودعين وعلى المساهمين أصحاب رأس المال المصرف، إضافة إلى أن هناك أهمية بارزة للتمويل تكمن في أنه أداة لتمويل المشروعات الاقتصادية والاجتماعية، حيث يجعل المصارف الاسلامية تقوم بدور رئيسي في تمويل البنية الأساسية للمجتمعات الاسلامية، ويساهم كذلك التمويل الذي تقدمه المصارف الاسلامية في المجالات المختلفة التي تتطلب حاجة الجماعة الاسلامية إذا أحسن توجيهها واستخدامها، ورسخ في ضمير الأفراد والمؤسسات المالية توظيفها بالضوابط الاسلامية في جوانبها المختلفة، طبقا للفترة التي تناسب كل مشروع ما إذا كانت قصيرة أو متوسطة الأجل.

¹ باحمد ياسمين، إدارة مظاهر التمويل في المصارف الاسلامية -دراسة حالة المصارف الاسلامية الخليجية من 2008 إلى 2017، مذكرة مقدمة في متطلبات نيل شهادة الماستر، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2016-2017، ص28-29.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

3- بالنسبة للاقتصاد القومي: يساهم التمويل في مقابلة الاحتياجات الحقيقية بمختلف نواحي النشاط الاقتصادي وبما يعمل على دفع عجلة التنمية وسياسة الدولة، ويساهم في خلق فرص عمل لحل مشكلة البطالة من زيادة معدل النمو لدخل القومي.

المطلب الثاني: أهداف التمويل الاسلامي

أهداف المؤسسات المالية هي تجميع الأموال وتحقيق الاستغلال الأمثل لها، وهذه الأهداف هي كما يلي¹:

1- تحقيق سنة الله في جميع المعاملات:

تبحث المؤسسات المالية الاسلامية عن بدائل للتمويل غير المتوافق مع الشريعة الاسلامية مثل القرض وتكون الفائدة على المستويين الفردي والمؤسسي، على أساس مشاركة كل شخص ومعاملاته وأقساط الربا إلى جانب حقيقة أن الاقتصاد الاسلامي يوضح مدى خطورة سيطرة بعض الناس على سلطتهم، فإنه يعمل أيضا على أساس الأخذ والعطاء وذلك بتوجيه الاستثمار وتركيزه، ونشر الفساد الاقتصادي في الدول الأخرى عن طريق الربا والمضاربة الكاذبة وغيرها في دائرة انتاج السلع والخدمات التي تلبي الاحتياجات العادية للمسلمين.

2- تلبية احتياجات فئة من المجتمع ترفض التعامل مع البنوك التقليدية:

الدين والثقافة الاسلامية هما السببان الرئيسيان لانتشار القطاع البنكي الاسلامي، فكثير من المسلمين يفضلون الاحتفاظ بأموالهم على أن يودعها في بنوك ربوية ومنهم من يودع أمواله في البنوك الربوية لكنه يرفض الفوائد المترتبة عليها، وفي المقابل العديد من الشباب المسلم يرغب في إنشاء مشاريع استثمارية وخلق فرص عمل ولكن عدم توفر موارد مالية مشروعة تحول دون ذلك، لهذا تسعة البنوك الاسلامية لتلبية جميع حاجات هذه الفئة من المعاملات البنكية وفقا ما يتماشى والشريعة الاسلامية.

3- تحقيق التنمية الاقتصادية:

تقع عملية تمويل التنمية الاقتصادية وقيادتها على كاهل 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 عليها، وعليه تسعى البنوك الاسلامية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الاقتصادية والتي يمكن إختصارها فيما يلي:

¹ خاطر سعيدة، التمويل الاسلامي ومدى فعاليته في معالجة الأزمة المالية العالمية 2008، مرجع سبق ذكره، ص52.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

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

4- تحقيق التكافل الاجتماعي:

يعتبر تحقيق الربح بالنسبة للبنوك الاسلامية حافزا وليس هدفا في حد ذاته، لأن الدافع الأساسي هو النهوض بالمجتمع ليجمع بين الأنشطة الاجتماعية، الاقتصادية والمالية في نفس الوقت، فالبنوك الاسلامية تهتم بتحقيق التنمية للمجتمعات وذلك من خلال:

- عدم استغلال البشر لبعضهم البعض أو أن 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 الاسلامية لضمان حياة طيبة كريمة للأمة المسلمة؛
- تحكيم مبدأ احتياجات المجتمع ومصلحة الجماعة قبل النظر لى القائد الذي يعود على الفرد؛
- تصحيح وظيفة النقود في المجتمع كمصدر للدورة الانتاجية واستمرارية دورة الحياة وليس أن تكون النقود سلعة بحد ذاتها أو كيان، مستقل ينمو في معزل عن المجتمع؛
- تحمل المخاطر والمساهمة في وضع حلول للمشاريع المتعثرة لأنه شريك في المشروع؛
- توفير أنواع من التمويل التي تقدم للشركات الكبرى وهذا ما يساهم في توفير فرص العمل للأفراد أو توفير رأس مال صغير للأفراد لإنشاء مشاريع صغيرة تفيد المجتمع.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

المطلب الثالث: مبادئ التمويل الاسلامي

يختلف التمويل الاسلامي عن التمويل الربوي اختلافا كبيرا لتمييز التمويل الاسلامي بعدة مبادئ تجعله يتماشى مع الشريعة الاسلامية، وتتمثل هذه المبادئ فيما يلي¹:

1- **ارتباطه بالعقيدة**: لقد سمحت الشريعة الاسلامية بكل النشاطات الاقتصادية في اطار ضمان المصالح العامة وحراستها، ومنحت ولي الأمر حق الاشراف واتخاذ الاجراءات التي تكفل تحقيق المثل والقيم التي يتبناها الاسلام.

2- **الواقعية**: تشريعات الاسلام تلبى متطلبات واقع الحياة الحقيقية الصحيحة فالأصل في المعاملات هو الالتفات إلى المصالح والمقاصد، لذلك فالشرع لم يمنع في المعاملات الا ما اشتمل على ظلم كتحريم الربا والاحتكار والغش، أما ما خشي فيه أن يؤدي إلى نزاع وعداوة بين الناس كنوع الفرز فالمنع في هذا المجال ليس تعبديا بل معللا.

3- **تحريم الاكتناز**: يعتبر الاكتناز عند الاقتصاديين حبس الثروة وتجميد المال وتعطيله عن وظيفته الأساسية في دخول دورة الانتاج، ولقد حرم الله سبحانه وتعالى الاكتناز في كتابه، فالاسلام بحث على رواج الأموال في الأيادي لأنه يعود بالنفع على الجميع خلافا ليكنتزه الذي يحجب منفعته وينال به إثما في المفهوم الاسلامي.

4- **تحريم الربا**: بطبيعته يؤدي إلى فصل المديونية عن النشاط الاقتصادي ممثلا في التبادل والانتاج، فالقوائد على القروض وعلى الديون المؤجلة تنمو تلقائيا مع مرور الوقت، بغض النظر عن حصول عمليات حقيقية توظف التمويل في توليد الثروة ورفع الانتاجية، ومع نمو المديونية تنمو القوائد عليه أو ما يسمى بخدمة الدين والأقساط التي يجب دفعها أو لا بأول هذه الأقساط تدفع بطبيعة الحال من التدخل والمدخرات الناتجة عن النشاط الحقيقي ولكن مع النمو المشاريع للمديونية لا يعود بمقدور التدخل أن يفي بمستحققات خدمة الدين وأقساطه ويصبح الوضع غير قابل للاستمرار.

5- **مبدأ الغنم بالغرم**: القيم يعني الخسارة، ويقصد بهذا المبدأ أن يتحمل الفرد من الواجبات والأعباء بالعدل والتكافؤ قبل توزيع عوائدها ونتائجها بالعدل والتكافؤ كذلك بما يؤدي إلى تعادل كفي الميزان في الواجبات والحقوق، ولا تثقل احدهما على حساب الأخرى فالمؤسسة الصغيرة والمتوسطة التي تريد تحقيق أرباح عليها أن تقبل المشاركة في الخسائر إن وجدت ويكون الانفاق على النسبة فقط التي يشترط فيها أن تكون مماثلة في حالتها الربح والخسارة.

¹ زوبير عياش، سميرة ماصرة، التمويل الاسلامي التمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 13، الجزائر، جوان 2016، ص 117-119.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

6- الالتزام الأخلاقي في الأنشطة الاستثمارية: يتميز التمويل الاسلامي بالالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الاسلامية في جميع معاملاتها خلافا للتمويل التقليدي فالبنوك الاسلامية تمتنع عن الاستثمار في المشروعات المنافية لتعاليم ومبادئ ديننا الاسلامي الحنيف فهي تجتنب كل تعامل في جهالة أو غرر أو غبن وأكل أموال الناس بالباطل، كما أن تحري الحلال في التمويل والاستثمار من أهم المعايير في دراسات الجدوى وتقييم المشاريع في البنوك الاسلامية.

7- مبدأ ارتباط التمويل بالجانب المادي من الاقتصاد: إن التمويل اسلامية يرتبط ارتباطا وثيقا بالجانب المادي للاقتصاد فهو لا يقدم على أساس قدرة المستفيد على السداد فقط، وإنما على أساس مشروع استثماري معين تمت دراسة جدواه ونتائجه المتوقعة وقبول كل من الممول والمستفيد بهذه الدراسة وأقدا على إنشاء هذه العلاقة التمويلية بينهما، كما أن التمويل الاسلامي ظاهرة مرتبطة بالدورة الانتاجية للسلع والخدمات، ويزداد التمويل أو ينقص يقدر حاجة الدورة الانتاجية للعناصر التمويلية بالدورة الانتاجية للسلع والخدمات، ويزداد التمويل أو ينقص يقدر حاجة الدورة الانتاجية للعناصر التمويلية فهو ظاهرة من الظواهر الحقيقية في الاقتصاد، أما التمويل الربوي فهو ظاهرة مالية بحتة.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

المبحث الثاني: مؤسسات التمويل الاسلامي

تعتمد مؤسسات التمويل الاسلامي في مزاوله نشاطها على نوعين من مصادر التمويل والمتمثلة في مصادر داخلية وتسمى مصادر ذاتية ومصادر خارجية وهي متعددة ومتنوعة والتي نذكرها كالآتي: مصادر التمويل عن طريق المعارف الاسلامية، والتمويل عن طريق الصكوك الاسلامية والصناديق الاستثمارية ومؤسسات التأمين التكافلي والتي سنوضحها كالآتي:

المطلب الأول: التمويل عن طريق المصارف الاسلامية

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

أولاً: مفهوم المصارف الاسلامية:

اختلف الباحثون في مجال المصارف الاسلامية في وضع مفهوم محدد لها، وكل المفاهيم التي وضعت تدور كلها حول الأعمال التي تقوم بها المصارف ليس إلا ومن بين هذه المفاهيم ما يلي:

المصارف الاسلامية هي المؤسسة التي تباشر الأعمال المصرفية مع التزامها باجتناب التعامل بالفوائد الربوية أخذاً وعطاءً، بوصفه تعاملًا محرماً مشروعاً وباجتناب أي عمل مخالف لأحكام الشريعة الاسلامية¹.

تعرف المصارف الاسلامية بأنها "مؤسسة مصرفية تلتزم في جميع معاملاتها ونشاطها الاستثماري، وإدارتها لجميع أعمالها بالشريعة الاسلامية، ومقاصدها وكذلك بأهداف المجتمع الاسلامي داخليا وخارجيا"².

كما تعرف بأنه مؤسسة مصرفية لا تتعامل بالفائدة أي الربا، فالمصرف الاسلامي يتلقى من العملاء نقودهم دون أي التزام أو تعهد مباشرة أو غير مباشرة بإعطاء فوائدهم مع ضمان عند الطلب، وحين ما

¹ عبد الرزاق رحيم الجبري، المصارف الاسلامية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، 1998، ص173.

² محمود عبد الكريم أحمد ارشيد، الشامل في المعاملات وعمليات المصارف الاسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس، عمان، 2007، ص14.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

يستخدم من مواد نقدية في أنشطة استثمارية أو تجارية فإنه لا يفرض أحد مع اشتراط الفائدة، وإنما يقوم بتمويل النشاط على أساس المشاركة في الربح والخسارة¹.

من خلال ما سبق يمكن القول أن المصارف الاسلامية هي مؤسسات مالية نقدية ذات أهداف اقتصادية واجتماعية وأخلاقية، تسعى إلى تعبئة الموارد وتوظيفها في مشاريع تتوافق مع مبادئ الشريعة الاسلامية ملتزمة في ذلك بعدم التعامل بالربا، ومحقة للتنمية الاقتصادية والرفاهية للمجتمع الاسلامي.

ثانيا: أنواع المصارف الاسلامية:

يمكن تقسيم المصارف الاسلامية إلى عدة أنواع وذلك وفقا لعدة أسس على النحو التالي²:

1- وفقا للنطاق الجغرافي للنشاط:

يمكن تقسيمها إلى مصارف محلية النشاط ومصارف دولية النشاط وهذا بمعنى:

- مصارف إسلامية محلية النشاط: وهي ذلك النوع من المصارف التي يقتصر نشاطها على الدولة التي تحمل جنسيتها وتمارس نشاطها، ولا يمتد عملها إلى خارج النطاق الجغرافي.
- مصارف اسلامية دولية النشاط: هي ذلك النوع من المصارف والتي تتسع دائرة نشاطها، وتمتد إلى خارج النطاق المحلي.

2- وفقا للمجال التوظيفي:

وفقا لهذا الأساس يمكن التفرقة بين عدة أنواع من المصارف الاسلامية ومن بينها ما يلي:

- مصارف اسلامية صناعية: وهي تلك المصارف التي تخصص في تقديم التمويل للمشروعات الصناعية؛
- مصارف اسلامية زراعية: هي تلك المصارف التي يغلب على توظيفاتها النشاط الزراعي، باعتبار أن لديه المعرفة والدراية لهذا النوع من النشاط الحيوي الهام؛
- مصارف الادخار والاستثمار الاسلامي: تعمل هذه المصارف وفق نطاقين هما:

نطاق مصارف الادخار وصناديق الادخار: وتكون مهمة هذه الأخيرة تجميع المدخرات بهدف تعبئة الفائض النفسي لدى الأفراد.

¹ عبد الرحمن يسري أحمد، قضايا الاسلامية المعاصرة في النقود والتمويل، الدار الجامعة، الاسكندرية، 2001، ص259.

² محسن أحمد الخضري، البنوك الاسلامية، الطبعة الثالثة، ايتراك للنشر والتوزيع، الأردن، 1999، ص18.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

نطاق المصارف الاستثمارية: يقوم على إنشاء مصارف استثمارية تقوم بعملية توظيف الأموال وتوجيهها إلى مراكز النشاط الاستثماري والتي من خلاله يتم استغلال الطاقات الانتاجية المتوفرة، ومن ثم إنعاش الاقتصاد الاسلامي.

- مصارف التجارة الخارجية الاسلامية: تعمل هذه المصارف على تعظيم وزيادة التبادل التجاري بين الدول كما تعمل على معالجة الاختلالات الهيكلية التي تعاني منها المقاطعات الانتاجية في الدول الاسلامية، من خلال توسيع نطاق السوق ورفع قدرتها على استغلال الطاقات العاطلة وتحسين جودة الانتاج.

3- وفقا لحجم النشاط:

تقسم المصارف الاسلامية وفقا لهذا المعيار إلى ثلاث أنواع وهي كالتالي¹:

- مصارف اسلامية صغيرة الحجم: هي مصارف محدودة النشاط، يقتصر نشاطها على الجانب المحلي، والمعاملات البنكية التي يحتاجها السوق المحلي فقط، وتعمل على جمع المدخرات وتقديم تمويل قصير الأجل لبعض المشروعات والأفراد في شكل مرابحات ومتاجرات.
- مصارف اسلامية متوسطة الحجم: هي مصارف ذات طابع قومي وتكون أكبر حجما في النشاط وأكبر من حيث الزبائن وأكثر اتساعا في المجال الجغرافي وأكثر خدمات من حيث النوع، إلا أنها تظل محدودة النشاط بالنسبة للمعاملات الدولية.
- مصارف اسلامية كبيرة الحجم: يطلق عليه البعض "بنوك الدرجة الأولى" وهي مصارف يمكن لها التأثير على السوق النقدي والبنكي سواء المحلي أو الدولي، ولديها من الإمكانيات التي تؤهلها لتوجيه هذا السوق.

4- وفقا للاستراتيجية المستخدمة:

يمكن تمييز حسب هذا المعيار ثلاث أنواع من المصارف الاسلامية وهي:

- مصارف اسلامية قائدة ورائدة: هي مصارف تعتمد على استراتيجية التوسع والتطوير المصرفية والتحديد وتطبيق أحدث ما وصلت إليه تكنولوجيا المعاملات البنكية.

¹ محسن أحمد الخضري، المرجع السابق، ص19

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

- مصارف اسلامية مقلدة وتابعة: تقوم هذه المصارف على استراتيجية التقليد، إذ أنها تنتظر جهود المصارف الأخرى في مجال تطبيق النظم البنكية المتقدمة التي توصلت إليها، فإن أثبتت ربحيتها وكفاءتها سارعت هذه المصارف إلى تقليدها وتقييم خدمات بنكية مشابهة لها.
 - مصارف اسلامية حذرة ومحدودة النشاط: تعتمد هذه المصارف على استراتيجية التكميش "الرشادة البنكية"، والتي تقوم على تقديم خدمات بنكية التي تثبت ربحيتها فعلا، وتتسم هذه المصارف بالحدز الشديد على عدم استخدامه في تمويل أي نشاط يحتمل مخاطرة مرتفعة مهما كانت ربحيتها.
- 5- وفقا للعملاء المتعاملين مع البنك:

يتم تقييم المصارف الاسلامية وفقا لهذا الأساس إلى نوعين هما¹:

- مصارف اسلامية عادية تتعامل مع الأفراد: هي مصارف تنشأ خصيصا من أجل تقديم خدماتها إلى الأفراد سواء كانوا طبيعيين أو معنويين وسواء على مستوى العمليات البنكية الكبرى أو العادية والمحددة.
- مصارف اسلامية غير عادية تقدم خدماتها للدول والمصارف الاسلامية العادية: هذا النوع من المصارف لا يتعامل مع الأفراد بل يقدم خدماته إلى الدول الاسلامية من أجل مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية فيها، كما يقدم دعمه وخدماته إلى المصارف الاسلامية العادية لمساعدتها على مواجهة الأزمات التي تواجهها أثناء ممارسة أعمالها.

المطلب الثاني: التمويل عن طريق الصكوك الاسلامية

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

أولا: تعريف الصكوك الاسلامية:

عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الصكوك الاسلامية بأنها "الصكوك متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط

¹ محسن أحمد الخضري، المرجع السابق، ص20-22.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدأ استخدامها فيما أصدرت من أجله.

وعرفها مجمع الفقه الاسلامي الدولي بأنها: "أداة استثمارية تقوم على تجزئة رأس المال الى حصص متساوية، وذلك باصدار صكوك مالية برأس المال على أساس وحدات متساوية القيمة، ومسجلة بأسماء أصحابها باعتبارهم يملكون حصصا شائعة في رأس المال وما يتحول إليه بنسبة ملكية كل منهم فيه.

ثانيا: أنواع صكوك التمويل الاسلامية

من أهم أنواع الصكوك الاسلامية التي يمكن اصدارها صكوك زيادة رأس مال المؤقتة، وصكوك المشاركة في القائد وصكوك إيداع اسلامية لأجل متوسطة، وصكوك الاستثمار القطاعية المحددة وصكوك استثمار مشروع معين، وهناك أنواع أخرى يمكن اشتقاقها من هذه الصكوك، فيما يلي هذه الصكوك بشكل مفصل:

1- صكوك زيادة رأس مال المصرف المؤقتة: ويمثل هذا النوع من الصكوك تبديلا مبكرا ولكن

تختلف عنهم بحق 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 المؤسسات المالية الاسلامية خاصة المصارف الاسلامية أموال قابلة للتوظيف متوسطة وطويلة الأجل.

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 ايداع اسلامية لأجل متوسطة: وهي صكوك استثمارية اسلامية ذات آجال تزيد عن

السنة وتقل عن الخمس سنوات، وتتيح لحاملها الحق في المشاركة في الأموال والاستثمارات، ونقسم العائد العام لاجمالي أرباحه، ويمكن أن تنفرغ إلى أحد الأشكال الثلاثة:

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 الاسمية سنة بعد سنة، وبالتالي يعاد استثمار هذه

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

العوائد في استثمارات المؤسسات المالية ويحصل حاملها على القيمة الاجمالية المتراكمة عبر الزمن.

ت-صكوك عوائد جارية وقيمة متراكمة: حيث يقسم العائد الشهري لهذه الصكوك إلى قسمين: الأول يتم دفعه إلى جملة هذه الصكوك كعائد جاري والثاني يتم إضافته إلى قيمة الصك الاسمية، 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 المحددة مثل قطاع الزراعة الحقلية، الانتاج الحيواني، الصناعات التحويلية، أو الصناعات الإلكترونية، أو الصناعات الغذائية، أو قطاع الاسكان أو قطاع الانشاءات 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، تعد دراسة دواء الاقتصادية، ويرتبط العائد على هذه الصكوك بالعائد المتحقق من المشروع الممول.

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

المطلب الثالث: التمويل عن طريق صناديق الاستثمار الاسلامية

إن ظاهرة صناديق الاستثمار الحديثة الاسلامية لا تعود إلا إلى عدد قليل من السنوات ورغم ذلك فقد نمت نموا هائلا في السنوات الخمس الأخيرة حيث تعمل على جذب رؤوس أموال ، باعتبارها أداة ووسيلة لتحقيق التكافل الاقتصادي وتسهيل نقل المدخرات من دول الفائض إلى دول العجز.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

أولاً: مفهوم صناديق الاستثمار الاسلامية

يقصد بصندوق الاستثمار الاسلامي: "ذلك الذي يلتزم المدير فيه بضوابط شرعية بالأسس التي يتم على أساسها تجميع الأموال واستثمارها، مثل ما يتعلق بتحريم الأئدة الربوية والاستثمار في أصول ممنوعة شرعاً كأسهم شركات الخمر، وتظهر هذه الضوابط في نشره الاصدار التي تمثل الإيجاب الذي بناء عليه يشترك المستثمر في ذلك الصندوق، وفي الأحكام والشروط التي يوقع عليها الطرفان عند الاكتساب.

وصناديق الاستثمار الاسلامية هي مؤسسات تهدف إلى تجميع أموال صغار المدخرين وذلك بغرض استثمارها على ربح حلال تراعي فيه أحكام وقواعد الشريعة الاسلامية، كما أنها مؤسسة مالية في شركة مساهمة، تتولى تجميع المدخرات من الجماهير بموجب صكوك أو وثائق استثمارية موحدة القيمة تعهد بها إلى جهة أخرى لإدارتها وفق أحكام الشريعة الاسلامية، لاستثمارها نيابة عن المدخرين لتحقيق أعلى عائد من الربح بأقل مخاطرة وفق شروط متفق عليها¹.

ويقصد بها أيضاً بأنها أوعية استثمارية مستقلة في ذمتها المالية عن الجهات المنشأة لها، ستكون من مساهمات في صور أسهم أو وحدات متساوية تمثل ملكية أصحابها في الموجودات، مع استحقاق الربح أو تحمل الخسارة وتدار بالمضاربة أو الوكالة.

ثانياً: أنواع صناديق الاستثمار الاسلامية:

يمكن تقسيم صناديق الاستثمار الاسلامية إلى الأنواع التالية²:

1- **صناديق الاستثمار بالأسهم:** تستثمر متحصلاتها في أسهم شركات المساهمة، وتوزيع العائدات على شكل مكاسب رأ مالية وحصص وأرباح على أساس التناسب بين المستثمرين.

2- **صناديق الاجارة:** تستخدم أموال هذه الصناديق لشراء أصول بغية تأجيرها، وتوزع الإيجارات المستلمة من المستخدمين المكتتبين في الصندوق، ويمكن الإتجار بصكوك الاجارة في السوق الثانوية على أساس قوي السوق، وكل من يشتري هذه الصكوك يحل محل البائعين في الملكية النسبية للأصول المعنية وتنتقل إليه كل حقوق المكتتب الأصلي والتزاماته، وعقد الاجارة من العقود التي تقدم

¹ صبرينة بوطبة، مساهمة الهندسة المالية الاسلامية في تحويل البنوك الربوية إلى بنوك اسلامية، دراسة تجارب بعض الدول، أطروحة دكتوراه، تخصص اقتصاديات الوساطة المالية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.

² شافية كتاف، دور الأدوات المالية الاسلامية في تنشيط وتطوير السوق المالية الاسلامية، دراسة تطبيقية لتجارب بعض الأسواق المالية العربية والاسلامية، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم اقتصادية كلية علوم اقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، 2014.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

الامكانيات تمويلية ممتازة يمكن أن تكون بديلا للقروض وتغطي حاجة الممولين دون الإضرار إلى المعاملات الربوية، ويعتمد تحمل صناديق الاجارة على امتلاك الصندوق للأصول المؤجرة مثل المعدات والسيارات والطائرات وأحيانا العقار، وتولد الدخل من الإيرادات الايجارية.

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

4- **صناديق المربحة:** تقوم صناديق المربحة على التمويل بالآجل بطريقة المربحة وخاصة في أسواق السلع الدولية، فيقوم الصندوق بشراء كمية من سلعة ما كالحديد مثلا بالنقد، ثم بيعها إلى طرف ثالث (غير من اشتراها منه) بالآجل، ويكون الآجل 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 بزمة 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، لدى يجب أن يكون أي صندوق ينشأ للمربحة صندوقا استثماريا مغلقا، ولا يمكن تداول وحداته في السوق الثانوية لأن محفظة المربحة في المصرف الاسلامي لا تمتلك أي أصول ملموسة.

5- **صناديق السلم:** السلم هو بيع آجل بعاجل، وهو من البيوع الجائزة ومن شروطه أن يكون في سلعة قابلة لأن تكون موصوفة في الذمة، وأن يدفع الثمن كاملا في مجلس العقد وتحديد آجل ومكان التسليم، ويمكن توليد الربح من بيوع 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 والدين لا يجوز بيعه لغير المدين بشروطه، ولذلك فإن الصندوق يدخل في عقد سلم موازي أي أنه يبيع سلعة مماثلة بنفس الشروط مع اختلاف المدة، أي أن السلم الأول مدته 90 يوم والثاني 120 يوم ويحقق الربح من فرق السعر نتيجة لتغيرات الأسواق، ومن الزيادة من آجل لآجل.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

6- الصناديق المختلطة: تظف أموال الاكتتاب في أنواع مختلفة من الاستثمارات مثل الأسهم والاجارة والسلع وسواها ولك تجار بالصناديق المختلطة يجب أن تكون الأسهم الملموسة أكثر من 51% في حين نقل الأصول السائلة والديون عن 50%¹.

المطلب الرابع: التمويل عن طريق مؤسسات التأمين التكافلي

لقد جاء تعريف مؤسسات التأمين التكافلي وفق عدة صيغ وتبعا لأطرافها المكونة لها، وتتنوع أيضا هذه المؤسسات إلى عدة أنواع تبعا لاعتبارات محددة.

الفرع الأول: مفهوم مؤسسات التأمين التكافلي

عرفت مؤسسة التأمين التكافلي بأنها شركة أسسها المساهمون للقيام بأعمال التأمين والاستثمار وفق أحكام الشريعة الاسلامية، وأهم أعمالها التأمين على كل ما تنص عليه وثائق التأمين لصالح المشتركين واستثمار ما زاد من أموال المشتركين بنسبة من الربح أو بأجر.

كما عرفت بأنها شركة مالية تقوم بإدارة أموالها وفق أحكام الشريعة الاسلامية، وتدير العمليات التأمينية بمقتضى عقد التأمين التعاوني.

و عرفت أيضا: هي مؤسسات مالية تقوم بإدارة العمليات التأمينية اكتتابا وتنفيذا، فتقوم الشركة بصفتها مديرا بالوكالة بالتعاقد مع المستأمنين حيث تستوفي منهم أقساط التأمين وتدفع للمتضررين منهم ما يستحقونه من تعويضات وفق معايير وأسس فنية خاصة بذلك، بالإضافة إلى جميع الأعمال التي تتطلبها العمليات التأمينية وتلتزم في عقودها بتعويض الأضرار والمخاطر التي تصيبهم، فهي تباشر ذلك باسم المستأمنين أنفسهم ولحسابهم.

ويمكن تعريف مؤسسات التأمين التكافلي على أنها شركات مالية تزاوّل أعمال التأمين وفقا لمبادئ وأحكام الشريعة الاسلامية نيابة عن المشتركين وتقوم باستثمار ما زاد من أموالهم بنسبة من الربح أو بأجر².

¹ كروش نور الدين، آليات تمويل التنمية الاقتصادية وفق ميكانيزمات صيغ التمويل الاسلامي، الصكوك الاسلامية نموذجا، 2018، ص26.

² نوال بيراز، تطوير مؤسسات التأمين التكافلي كآلية لدعم الصناعة المالية الاسلامية (دراسة حالة سلامة للتأمينات الجزائر)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في علوم الاقتصاد والادارة تخصص اقتصاد إسلامي، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2019-2020، ص63

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

الفرع الثاني: أنواع مؤسسات التأمين التكافلي

تقسم مؤسسات التأمين التكافلي إلى عدة أقسام وأنواع لعدة اعتبارات، قد تكون متعلقة بالهدف الذي تسعى إلى تحقيقه أو على أساس العقد الذي تقوم عليه هذه المؤسسات، أو الجهة المؤسسة لها، ولكن رغم هذا التنوع كله يبقى ما يجمعها أنها جمعيات تعاونية هدفها تقويم الخدمات التأمينية بأقل تكلفة.

أولاً: مؤسسات التأمين التكافلي حسب الهدف الذي تسعى إلى تحقيقه:

لقد بدأ التأمين التكافلي تعاونياً محضاً دون البحث عن المكاسب والأرباح والعوائد إلا أنه ظهرت مؤخراً مؤسسات تكافلية تبحث عن هذا الربح، وهذا الربح ليس محلاً للمقارنة بينها وبين شركات التأمين التجاري، ويمكن تقسيم هذا النوع إلى صورتين:

1- مؤسسات التأمين التكافلي اللاربحي: يملك هذا النوع من مؤسسات التأمين التكافلي حملة العقود

(هيئة المشتركين) ويتكون رأس مالها من الأقساط والرسوم والاحتياطيات المتراكمة، حيث تقوم إدارة الشركة باستثمار هذه الأموال لصالح الأموال لصالح المؤمن لهم (هيئة المشتركين) لتقوية مركزها المالي ورفع حصانتها المالية ضد الأخطار والكوارث، وظهرت أكثر هذه الشركات في الولايات المتحدة الأمريكية وأخذت بعض هذه الشركات بعد فترة تتحول إلى شركات ربحية تجارية، ذلك لأن هذه الشركات في الولايات المتحدة الأمريكية وأخذت بعض هذه الشركات بعد فترة تتحول إلى شركات ربحية تجارية، ذلك لأن هذه الشركات لا تستطيع إصدار سندات الدين والاقتراض من البنوك لعدم وجود ملاك لهذه الشركة، تحولت تلك العقود إلى أسهم تباع في سوق الأوراق المالية.

2- مؤسسات التأمين التكافلي الربحي: انتشر هذا النوع من المؤسسات في البلدان الإسلامية أكثر من

وجودها في البلدان الغربية، حيث تشبه هذه المؤسسات مؤسسات التأمين التجاري من حيث وجود حملة أسهم، وأنها تستهدف الربح وتوزيع العوائد عليهم، إضافة إلى وجود عنصر الالتزام للشركة من ناحية دفع التعويض وغيرها.

إن مؤسسات التأمين التكافلي تختلف عن مؤسسات التأمين التجاري في كون الأولى قامت بتحويل باب المعاوضة في المعاملات إلى باب التبرعات في جميع الأقساط، إضافة إلى أنها تقوم باستثمار أموال التأمين طبقاً لأحكام الشريعة المستخدمة في المعاملات، فلا تتعامل في السندات... الخ، في حين يقوم النوع الثاني على مبدأ المعاوضة وتقوم بالاستثمار على أسس ربوية.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

ثانيا: مؤسسات التأمين التكافلي القائمة على أساس الوكالة بأجر أو بدونه:

تتميز بعض مؤسسات التأمين في الفترة الأخيرة بعقد الوكالة في عمليات التأمين التكافلي إلا أنها تختلف في كونها تتقاضى على تلك العمليات وكالة أجر أو بدون أجر، وعلى هذا الأساس تنقسم مؤسسات التأمين التكافلي إلى سورتين هما:

1- **مؤسسات التأمين التكافلي القائمة على أساس الوكالة بدون أجر:** تقوم مؤسسة التأمين على أساس الوكالة بدون أجر في تنظيم العمليات التأمينية على أساس جمع الأقساط أو مبلغ التبرع ودفع التعويضات وغيرهما من الأمور التي تتعلق بالعمليات التأمينية، ويتم تأمين الشركة بناء على قيام مجموعة من المساهمين بإنشاء وتكوين شركة مساهمة وبناء هيكلها العام، وهي تقوم على الالتزام بأحكام الشرع في جميع معاملاتها.

وهذه المؤسسة قائمة على مبدأ التعاون والتبرع بين حملة الوثائق أو هيئة المشتركين فيتبرعون بالأقساط المتفق عليها ابتداء من التوقيع على العقد، ويتم أيضا تشكيل هيئة الرقابة الشرعية وتكون الفتاوى التي تصدرها ملزمة للمؤسسة، ولها الحق الكامل في مراقبة جميع اعمليات التأمين والاطلاع على كافة الوثائق المتعلقة بالمؤسسة والمؤمن لهم، غير أن هذه المؤسسات لا تتقاضى على تلك العمليات والإدارة أي أتا، أما من ناحية استفادة المساهمين في المؤسسة من هذه العملية فان لهم عوائد استثمار رأس مال الشركة استثمارا شرعيا ونسبة من وائده استثمار أموال التأمين وزيادة قيمة أسهم الشركة من خلال تحقيق أرباح عن طريق استثمار الأموال¹.

2- **مؤسسات التأمين التكافلي القائمة على أساس الوكالة بأجر:** الوكالة [أجر تختلف عن صورة الوكالة بدون أجر في كونها تقوم بأخذ نسبة معينة من مبلغ التبرع مقابل إدارتها لعمليات التأمين من جمع الأقساط ودفع التعويضات وغيرها من الأمور الفنية المتعلقة بالعملية، وتأخذ أيضا نسبة معينة من الأرباح والفائض التأميني كأجر وكالة، ويتم تقدير الأجر بطريقتين: الأولى وهي ما تسير عليه معظم مؤسسات التأمين حيث تقوم باقتطاع نسبة معينة من ك مشترك، أي تستقطع نسبة معينة من الأقساط من جميع حملة الوثائق كأن تكون النسبة مثلا 17% أو 22% أو أكثر من ذلك من المال المجتمع لصالح التأمين. أما الطريقة الثانية فتقوم الشركة بأخذ مبلغ محدد اعتمادا على الاحصائيات السابقة، فمثلا أن المصاريف على عملية إدارة الشركة هي خمسة ملايين في السنة فهي تأخذ خمسة ملايين ونصف أو ستة ملايين من مجموع ما يجمع من أموال حملة الوثائق وهكذا.

¹ نوال بيراز، مرجع سابق، ص 66.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

ثالثا: مؤسسات التأمين التكافلي باعتبار الجهة المؤسسة لها

تقوم مؤسسات التأمين التكافلي باعتبار الجهة التي تقوم بتأسيسها أو تمويلها إلى الأقسام التالية:

- 1- **مؤسسات التأمين التكافلي التي تستند إلى بنوك إسلامية:** إن معظم قوانين البلدان الإسلامية التي تنص على أن يكون تأسيس شركة التأمين التكافلي قائمة على وجود رأس مال ببشركة، تستند بعض مؤسسات التأمين التكافلي في الوقت الراهن إلى بنوك إسلامية باعتبار أن هذه البنوك لديها حصانة مالية قوية تستطيع من خلالها مواجهة العجز المالي الذي يصيب هذه الشركات، ولقد كان للبنوك الإسلامية دورا رائدا في تأسيس تلك الشركات وتطورها ولعل أبرز تلك الشركات العالمية: شركة التأمين الإسلامية بالخرطوم التي استندت إلى بنك فيصل الإسلامي السوداني، شركة التكافل السعودية التي استندت إلى بنك الجزيرة وشركة التكافل الماليزية والتي استندت إلى البنك الإسلامي الماليزي وشركة التأمين الإسلامية الأردنية التي استندت إلى البنك الإسلامي الأردني.
- 2- **مؤسسات التأمين التكافلي التي تستند إلى رؤوس أموال رجال الأعمال:** تقوم بعض مؤسسات التأمين التكافلي بالاستناد أو الاعتماد على رؤوس أموال رجال الأعمال في بداية تأسيسها، وتكون هذه الأموال على شكل أسهم من خلالها يستفيد حامل الأسهم من الأرباح والعوائد الناتجة من الاستثمار، إضافة إلى المبالغ التي تحصل عليها الشركة من خلال أجرة الوكالة ونسبة من الفائض التأميني¹.
- 3- **مؤسسات التأمين التكافلي لتي تستند إلى شركات تأمين تجارية أو بنوك تجارية:** تستند بعض مؤسسات التأمين التكافلي على شركات التأمين التجاري أو بنوك تجارية بمقابل، فقد يكون المقابل أجر الوكالة ونسبة من الفائض وأن تقوم مؤسسة التأمين التكافلي بإعادة التأمين لديها، حيث أن بعض الدول تفرض على الشركات العاملة في السوق التأمينية أن تعمل على مبدأ التعاون أو التكافل مثل المملكة العربية السعودية التي فرضت على جميع شركات التأمين التجاري تطبيق نظام التأمين التكافلي، إضافة إلى ذلك أن شركات التأمين التكافلي ظهرت وانتشرت بقوة وأصبحت تدير تجاريا محل شركات التأمين التجاري لوجود فتاوى تحرم التعامل معها مثل: شركة الاخلاص للتكافل التي استندت إلى الشركة الوطنية لإعادة التأمين، والشركة الوطنية للتكافل التي استندت إلى الشركة الوطنية لإعادة التأمين، وشركة (مايا بان) والتي استندت إلى بنك (مالا يان) الماليزي².

¹ نوال بيراز، مرجع سبق ذكره، ص 68.

² المرجع نفسه، ص 68.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

المبحث الثالث: صيغ التمويل الاسلامي

تتميز صيغ التمويل الاسلامية بخصائص وسمات غير موجودة في صيغ التمويل التقليدية، فهي تتسم بالتنوع والتعدد فهناك صيغ للتمويل قائمة على المشاركة، وصيغ التمويل قائمة على البيوع وأخرى قائمة على التبرع، كما أنها متعددة المجالات، وكل هذا يتيح فرصا ومجالات أكثر للتمويل كما أن صيغ التمويل الاسلامية تقوم على أساس دراسات الجدوى من الناحية الاقتصادية وعلى أساس الحلال من الناحية الشرعية.

المطلب الأول: الصيغ القائمة على أساس المشاركة

أولاً: صيغة المضاربة

أسلوب المضاربة قائم على أساليب مشاركة صاحب المال مع المضارب فقد اتفق الفقهاء على أن نصيب العامل ورب العامل من ربح المضاربة يكون حسب ما هو متفق عليه شريطة أن يكون معلوماً باسهم من نصف أو ثلث أو ربع أو نحو ذلك.

1- تعريف المضاربة:

رغم اختلاف الفقهاء حول تعريف المضاربة لكنهم في الأخير اتفقوا على تعريف واحد، حيث عرفت المضاربة على أنها: "عقد على المشاركة في الربح بمال أحد الشريكين وعمل من الآخر".

أما من الجانب القانوني فإن المشرع الجزائري لم يقدم أي تعريف للمضاربة لا في القانون المدني ولا في القانون التجاري بل اكتفى بذكر عقد الشركة في القانون المدني بوجه عام¹.

2- أدلة مشروعية المضاربة

أ- القرآن الكريم:

قوله تعالى: ﴿فَإِذَا فُضِّيتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾ سورة الجمعة الآية 10

فالدليل على مشروعيته المضاربة هو أن المقصود من الانتشار في الأرض هم المتاجرون فيها طلباً للرزق وسعيًا والذي أشارت إليه الآية بأن فضل الله¹.

¹ بلال عبادلية، مأمون جوال، آليات التمويل العقاري في البنوك الاسلامية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2018-2019، ص54.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

ب- السنة النبوية:

وردت أحاديث كثيرة تشير إلى مشروعية المضاربة، فعن صهيب رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "ثلاث فيهن البركة البيع إلى أجل والمقارضة وإخلاط البر بالشعير للبيت لا البيع"

وكانت البركة في المضاربة لما في ذلك من انتفاع الناس بعضهم على بعض².

ت- الاجماع:

أجمعت الأمة الاسلامية على جواز المضاربة منذ بزوغ فجر الاسلام، وقد طبقها الخليفة الثاني مع إبنه عبد الله وعبيد الله في قصتهما المشهورة مع أبي موسى الأشعري ومن غير اعتراض عليها من أحد، وبما أن الصحابة لم ينكروها منهم أحد فإن ذلك يعتبر إجماع.

3- شروط المضاربة:

هناك بعض الشروط لصحة المضاربة، وتتعلق بالأركان الثلاثة لها والمتمثلة في³:

- **الطرفان:** وهما صاحب المال وصاحب العمل (المضارب)، ويجب أن تتوفر فيهما شروط الأهلية للتعاقد؛

- **الصيغة:** سواء كانت لفظية أو مكتوبة وتتمثل في الإيجاب والقبول، ويجب أن تعبر بوضوح عن إرادة الطرفين على إبرام عقد المضاربة بالتراضي؛

- **المحل:** وهو أهم ركن في المضاربة ويتكون من ثلاثة عناصر:

1- رأس المال: ويشترط فيه:

أن يكون معلوم القدر والجنس والصفة عند التعاقد وأن يكون نقداً على رأي الجمهور.

ألا يكون ديناً في ذمة المضارب.

أن يتم تسليم المال للمضارب عند التعاقد على أن يكون أميناً عليه لا ضماناً، إلا في حالة التعدي أو التقصير.

2- العمل: وعلى ثلاثة أشكال:

¹ بلال عبادلية، مأمون جوال، آليات التمويل العقاري في البنوك الاسلامية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2018-2019، ص55.

² المرجع نفسه، ص55

³ المرجع نفسه، ص56.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

نوع من العمل المتعارف عليه يملكه المضارب ضمنا بمقتضى العقد.

نوع يمكن للمضارب القيام به إذا أعطى صاحب المال الحق في حرية التصرف للمضارب.

نوع لا يمكن القيام به إلا إذا نص عليه العقد صراحة كالأستدانة والهبة.

3- الربح: ويشترط فيه:

أن يتم تحديد نصيب كل من رب المال والمضارب من الربح عند التعاقد على أن يكون نسبة مئوية من الربح وليس مبلغا مقطوعا (محددا) من المال.

4- أنواع المضاربة:

تنقسم المضاربة حسب الشروط إلى نوعين هما:

- **المضاربة المطلقة:** وهي المضاربة المفتوحة التي لا تقيد بعمل معين، أو التعامل مع أفراد محددين، أو فترة زمنية أو مكان معين، ودون فرض قيود أخرى من رب المال على المضارب، بل تترك له حرية التصرف في أنشطة المضاربة وإدارتها حسب خبرته ومعرفته¹.
- **المضاربة المقيدة:** وهي المضاربة التي يحق فيها لرب المال أن يضع قيودا أو شروطا يلتزم بها المضارب للحفاظ على رأس المال، وتأمين مخاطر هلاكه أو استجلالها لمنفعة يرغب في الحصول عليها، وفي حالة مخالفة المضارب لهذه القيود يصبح ضامنا لرأس المال².

ثانيا: صيغة المشاركة

المشاركة من أهم أساليب التحويل لمختلف عمليات الاستثمار والمعمدة على المشاركة في الربح والخسارة بين أطراف العلاقة العقدية وذلك بحسب ما اتفق عليه في العقد، ونظرا لأهمية هذا الأسلوب نحاول ذكر أهم نقاطه في هذا المطلب وذلك بتقسيمه إلى أربع فروع.

ففي الفرع الأول نتطرق إلى التعريف وفي الفرع الثاني نذكر الأدلة التي تثبت مشروعيتها، وفي الفرع الثالث نذكر شروط المشاركة أما بالنسبة للفرع الرابع نتطرق فيه إلى أنواع المشاركة.

1- تعريف المشاركة:

¹ المرجع نفسه، ص 58-59.

² المرجع نفسه، ص 60.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

المشاركة هي صيغة تمويلية مستمدة من عقد الشركة المعروف في الفقه الاسلامي وهي عقد بين اثنين أو أكثر على الاشتراك في المال أو العمل أو هما معا للقيام بنشاط معين لأجل محدد والمشاركة فيما ينتج عن ذلك من ربح أو خسارة¹.

2- أدلة مشروعية المشاركة

تثبت مشروعية المشاركة بالأدلة الواردة في الكتاب وفي السنة وحتى الدلائل التي أجمع عليها المسلمون.

أ- القرآن الكريم:

قوله تعالى: ﴿صَرَبَ لَكُمْ مَثَلًا مِنْ أَنْفُسِكُمْ هَلْ لَكُمْ مِنْ مَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ مِنْ شُرَكَاءَ فِي مَا رَزَقْنَاكُمْ فَأَنْتُمْ فِيهِ سَوَاءٌ تَخَافُوهُمْ كَخِيفَتِكُمْ أَنْفُسَكُمْ كَذَلِكَ نُفَصِّلُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَعْقِلُونَ﴾، سورة الروم: الآية 29.

وقوله تعالى: ﴿.....فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ.....﴾ سورة النساء: الآية 12.

ب- السنة النبوية:

فمن السنة ما روى أبو داود عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم أن الله عز وجل يقول: "إنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهما".

ت- الاجماع:

المسلمون أجمعوا على جواز الشركة في الجملة.

من خلال النصوص القرآنية والأحاديث النبوية السالفة الذكر يتضح لنا أن أسلوب المشاركة من أساليب التمويل الجائزة والمشروعة لهذا أصبحت أكثر استعمالاً في البنوك الإسلامية².

3- شروط المشاركة:

وتنقسم الشروط التي تصح بها المشاركة إلى ثلاثة أقسام³:

أ- المتعاقدين: ويشترط في المتعاقدين أهلية التوكيل والتوكل لأن عقد المشاركة يقوم على توكيل كل طرف للآخر في نصيبه من رأس المال.

ب- رأس المال: يشترط في رأس المال من الأموال التي تتمتع بالقبول العام ولا يشترط تساوي حصة كل شريك.

¹ بلال عبادلية، مأمون جوال، آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، المرجع السابق، ص 61..

² المرجع نفسه، ص 62.

³ المرجع نفسه، ص 63.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

- أن يتم تقديم رأس المال من الأطراف عند التعاقد دون أن يكون ديناً في ذمة أحد الشركاء.
- أن يكون رأس المال معلوم القدر والجنس والصفة منعاً للنزاع وأن يكون نقداً عند الجمهور.
- ت-الربح: يشترط في الربح أن يكون معلوم المقدار فجعله من قبل أحد الطرفين يفسد العقد.
- أن يكون شائعة من جملة الربح ولا يكون مبلغاً محدداً.
- أن لا يشترط تساوي حصة كل شريك مع الآخر في الربح، أما الخسارة فتوزع حسب نسبة مشاركة كل طرف في رأس المال.

4- أنواع المشاركة: يمكن تصنيف المشاركة حسب معيارين¹:

- ث-حسب المحل: ويتمثل في موضوع الشركة فتقسم إلى:
 - أ- مشاركة جزئية: وذلك بتمويل دورة إنتاجية أو صفقة بعينها.
 - ب-مشاركة شاملة: وذلك بالمساهمة مباشرة في رأس مال المشروع كإجراء عدد معين من أسهم المشروع مثلاً.
 - ج-حسب الاستمرارية: وتوجد عدة أشكال:
 - أ- مشاركة ثابتة: وتسمى المتوازنة، وهي بمساهمة الشركاء بحصص ثابتة طويلة مدة العقد، إلا إذا تخلى أحد الشركاء عن حصته أو جزء منها.
 - ب-مشاركة متناقصة: حيث يعد أحد الشريكين الآخر بتحويل الملكية إليه تدريجياً عبر بيعه حصته من الشركة.

ثالثاً: صيغة 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).

2- مشروعية المزارعة:

¹ بلال عبادلية، مأمون جوال، آليات التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص64.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

المزارعة مشروعة بالسنة والاجماع، 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 إلى جواز المزارعة والمؤاجرة ونحو ذلك إتباعا لسنة رسول الله صلى الله عليه وسلم وسنة خلفائه وأصحابه فجميع المعاجرين كانوا يزارعون والخلفاء الراشدون وأكابر الصحابة والتابعين من غير أن ينكر ذلك منكر¹.

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 المزرع، مالم يفوض الزارع تفويضا شاملا؛
- معلومية مدة المزارعة؛
- كيفية توزيع العائد ويكون شركة وجزءا شائعا في الغلة².

رابعا: صيغة المغارسة

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

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 فإن ساقاه على شجر يغرسه ويعمل عليه حتى يثمر بجزء معلوم من الثمرة أو من الشجر أو منهما صح أن كان الغرس من رب المال³.

¹ دوفي قمرية، انعكاسات الأزمة المالية العالمية على مستقبل الصناعة المصرفية الاسلامية -دراسة عينة من المصارف)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص62.

² المرجع نفسه، ص131.

³ نادية حسن محمد عقل، نظرية التوزيع في الاقتصاد الاسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص180.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

2- مشروعية المغارسة:

لقد استدل الامام 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 من الكتاب والسنة¹.

3- شروط المغارسة:

- أن تكون المغارسة في الأصول الثابتة من الشجر كالنخيل 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 العقد².

رابعاً: صيغة المساقاة

اهتمت الشريعة الاسلامية 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 أغلب الفقهاء، وهي عند جمهور الفقهاء جائزة لكن بشروط.

3- شروط المساقاة:

¹ دوفي قرمية، مرجع سابق، ص 62.

² نادية حسن عقل، نظرية التوزيع في الاقتصاد الاسلامي، مرجع سابق، ص 180.

³ دوفي قرمية، انعكاسات الأزمة المالية العالمية على مستقبل الصناعة المصرفية الاسلامية -دراسة عينة من المصارف)، مرجع سبق ذكره، ص 132.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

تتمثل هذه الشروط في:

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

المطلب الثاني: الصيغ القائمة على أساس البيوع

أولاً: صيغة المربحة

1- تعريف المربحة

المربحة هي أن يتقدم العميل إلى البنك مبينا رغبته في اقتناء أصل معين (بضاعة، آلة أو أي سلعة) محددا مواصفاتها بدقة ويتفق مع البنك على أن يقوم بشراء الأصل المتفق عليه بسعر معين معلوم للطرفين، ثم يقوم ببيعه للعميل بسعر أعلى منه متفق عليه، ويمكن للعميل أن يؤدي الثمن مؤجلاً أو مقسطاً وعلى البنك تحمل مسؤولية الأصل إلى حين تسليمه إلى العميل، وقد استخدمه المصارف الاسلامية بشكل واسع في تحقيق بعض الخدمات كاعتمادات المستندية والبيع بالتقسيط وخصم الأوراق التجارية¹.

يمكن استخلاص أن بيع المربحة هو بيع سلعة بسعر تكلفة مضاف إليه نسبة معلومة من الربح، ويكون دفع ما نقد أو بئمن محل في دفعة أو عدة دفعات.

2- أدلة مشروعيتها:

أ- القرآن الكريم:

قوله تعالى: ﴿...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...﴾ سورة البقرة 275، دلت الآية على جواز البيع بتوفر شروطه.

ب- السنة النبوية:

¹ منصور خيرة، كحل فايزة، تقييم صيغ التمويل في البنوك الاسلامية، مذكرة تخرج ضمن نيل متطلبات شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017-2018، 39.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

ما رواه مسلم من حديث عبادة بن صامت قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "...فإذا اختلفت هذه الأصناف فبيعوا كيف شئتم إذا كان يدا بيداً"¹.

وقوله أيضاً: "الذهب بالذهب والفضة بالفضة، والشعير بالشعير والتمر بالتمر، الملح بالملح مثلاً بمثل يدا بيد فمن زاد استزاد فقد أربى الآخذ المعطى فيه سواء.

ت-الاجماع:

بيع المراجعة ثابت بإجماع في هذه المذاهب.

3- شروط عقد المراجعة:

بالإضافة إلى الشروط العامة لعقد البيع، هناك شروطاً أخرى خاصة ببيع المراجعة تتمثل فيما يلي²:

- تحديد الثمن الأول للسلعة تحديداً دقيقاً، حيث يشمل على: ثمن السلعة + التكاليف الإضافية؛
- أن يكون الربح معلوماً، لأن الربح في بيع المراجعة جزء من الثمن والعلم بالثمن شرط لصحة عقد البيع، ويجوز الربح كنسبة مئوية من ثمن السلعة أو كمبلغ مقطوع؛
- تحديد مواصفات السلعة تحديداً كاملاً وناقياً للجهالة؛
- يجب أن يكون البائع قد اشترى السلعة أصلاً بعقد صحيح وأن يكون جائزاً ومالكا لها.

4- أنواع عقد المراجعة:

للمراجعة نوعان³:

- **المراجعة العادية (البسيطة):** وهي المراجعة التي تتم دون وعد مسبق من طرف العميل، حيث تكون السلعة فيها موضوع المراجعة مملوكة للمصرف وموجودة في حوزته لحظة التفاوض مع العميل حولها.
- **المراجعة للأمر بالشراء:** حيث يطلب العميل (المشتري) من البنك شراء سلعة معينة يجدد فيها جميع مواصفاتها، ويحدد فيها ثمن الشراء، ويتحمل البنك خطر الهلاك وتلف السلعة قبل التسليم.

ثانياً: صيغة السلم

¹ منصور خيرة، كحل فائزة، مرجع سابق، ص 39-40.

² منصور خيرة، مرجع سبق ذكره، ص 40.

³ منصور خيرة، مرجع سبق ذكره، ص 41.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

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

1- تعريف السلم

بيع أجل بعاجل أي أن يدفع المشتري ققيمة السلعة حالا، على أن يستلم السلعة في أجل لاحق متفق عليه في عقد البيع، كما يعرف عقد السلم على أنه "عقد يثبت به الملك في الثمن عاجلا وفي الثمن أجلا، أو هو بيع على موصوف في الذمة مؤجل، والثمن يقبض بمجلس العقد"¹.

2- مشروعية عقد السلم

لقد ثبت مشروعية عقد السلم بالكتاب والسنة والاجماع، وفي الكتاب تتضح مشروعية السلم بقوله تعالى: ﴿أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...﴾ سورة البقرة 282، أما السنة فروى عن ابن عباس رضي الله عنهما قال قدم النبي صلى الله عليه وسلم المدينة وهو 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.²

3- شروط السلم

- ذكر الجنس والوصف يلفظ 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 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 لقول رسول الله صلى الله عليه وسلم من أسلم فليسلم في كيل معلوم إلى أجل معلوم".

4- أنواع السلم:

¹ محمد شيخون، المصارف الاسلامية دراسة في تقويم المشروعية الدينية والدور الاقتصادي والسياسي، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، رام الله، 2002، ص25.

² محمد شيخون، المرجع السابق، ص26.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

يتم التمييز بين ثلاثة أنواع لعقود السلم ندرجها فيما يلي:

أ- **بيع السلم البسيط:** يقوم المصرف الاسلامي بموجبه بتقديم رأس مال السلم عاجلاً، واستلام المسلم فيه آجلاً في موعد يتفق عليه الطرفان، ويتم التعامل بهذه الصيغة من التمويل مع التجار والمزارعين والصناعيين والمقاولين والحرفيين.

ب- **بيع السلم الموازي:** يقوم فيه المصرف الاسلامي بشراء كمية من سلعة موصوفة بتسليم مستقبلي، ثم يقوم بعد ذلك ببيع كمية متماثلة من السلعة نفسها موصوفة أيضاً بنفس موعد التسليم، فيتمكن من تحقيق ربح يتمثل في الفرق بين السعيرين وقت الشراء ووقت البيع.

ت- **بيع السلم بالتقسيط:** يتم فيه الاتفاق على تسليم كل من المسلم فيه ورأس مال السلم بأقساط أو دفعات حيث يسلم المصرف الاسلامي دفعة معينة من الثمن على أن يستلم لاحقاً ما يقابلها من سلعة، ثم يسلم دفعة أخرى وتسلم ما يقابلها لاحقاً، ويستمر البيع حسب ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.

ثالثاً: صيغة الاستصناع

فتح الاستصناع باب واسع أمام البنوك الاسلامية لتمويل حاجات عامة وخاصة ومصالح كبرى للمجتمع كما يلعب دوراً فعالاً في التمويل العقاري.

1- تعريف الاستصناع

لقد تعددت تعريفات الفقهاء والكتاب لعقد الاستصناع إذ يمكن تعريف الاستصناع لغة واصطلاحاً وردت عدة تعاريف أنه: عقد على مبيع بالذمة وشرط عمله على الصانع، أو أنه طلب شخص من آخر صناعة شيء ماله على أن تكون المواد من عند الصانع وذلك نظير ثمن معين¹.

فهو عقد بين طرفين أحدهما (الصانع) بموجب هذا العقد يصنع شيء محدد الجنس والصفات (بشكل يمنع أي جهالة مفضية للنزاع لطرف آخر "المستصنع" على أن تكون المواد اللازمة للصنع (المواد الخام) من عند الصانع وذلك بمقابل ثمن معين يدفعه المستصنع للصانع إما حالاً أو مقسطاً أو مؤجلاً).

2- مشروعية الاستصناع:

¹ بلال عبادلية، مأمون جوال، آليات التمويل العقاري في البنوك الاسلامية، مرجع سبق ذكره، ص78.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

الاستصناع جائز ومشروع ودليل مشروعيته الاجماع الثابت بالتعامل به من زمن الرسول صلى الله عليه وسلم إلى يومنا هذا فقد روى أن النبي صلى الله عليه وسلم استصنع خاتما ومنبرا، ويتعامل الناس به سائر الأعصار والاجماع من أقوى الحجج بالكتاب والسنة.

ويؤكد مجمع الفقه الاسلامي في قراره رقم 73/66 في دورته السابعة المنعقدة بجدة من 04 ماي إلى 09 ماي 1992 بشأن عقد الاستصناع أنه عقد وارد على العمل والعين في الذمة وهو ملزم للطرفين إذا توافرت فيه الشروط والأركان.

3- شروط الاستصناع:

يشترط لوقوع الاستصناع ما يلي¹:

- بيان الشيء المصنوع بيانا تاما، يقطع النزاع بعد صنعه ويكون ذلك ببيان جنسه ونوعه وقدره وجميع أوصافه وكل ما من شأنه أن يضبط به الشيء محل الصنعة؛
- ألا يكون العقد مؤجلا، وإلا فسد عند الامام أبي حنيفة ولا يفسد عن الصحابين فهذا هو الراجح تيسيرا على الناس، ورفع الحرج عليه التعامل بين الناس استصناعا فمثلا يجوز استصناع طاولة بينما لا يجوز استصناع فاكهة معينة.

رابعا: صيغة الاجارة

1- مفهوم الاجارة:

هي بيع بمنفعة معلومة بعوض معلوم، وهي عقد بموجبه تملك منفعة معلومة للأصل (عين) معلوم من قبل مالكة لطرف آخر مقابل عوض (ثمن) معلوم لمدة معلومة.

الاجارة هي عقد لازم على منفعة مقصودة لمدة معلومة بعوض معلوم، وإجارة من الصيغ المشروعة وأهم شكل من أشكال الاجارة والمتبعة في البنوك الاسلامية هو الاجارة المنتهية بالتملك والتي هي عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما للآخر سلعة معينة مقابل أجر معين يدفعه المستأجر على أقساط خلال مدة محددة تنتقل بعدها ملكية هذه السلعة إلى المستأجر عن سداد آخر الأقساط.

من هذه التعاريف نستنتج أن الإجارة هي عقد على منفعة مباحة ومعلومة لمدة معلومة بعوض معلوم وقد ينتهي هذا العقد بتملك الأصل محل التعاقد¹.

¹ بلال عبادلية، مأمون جوال، مرجع سبق ذكره، ص78.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

2- مشروعيتهما: يستمد عقد الاجارة وأدلته من الكتاب والسنة و الاجماع:

أ- القرآن الكريم: لقوله تعالى ﴿لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ سورة الكهف الآية 77

وقوله تعالى ﴿إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ﴾ سورة القصص الآية 27، وقوله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ سورة القصص الآية 26.

ب- السنة النبوية: قوله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه".

ت- الاجماع: قال ابن قدامة رحمة الله عليه "اجمع أهل العلم في كل عصر وكل جواز على جواز الإجارة².

3- شروط عقد الاجارة:

تتمثل شروط عقد الاجارة فيما يلي³:

ح- الأهلية: وهي ألا يكون المستأجر أو المالك (المؤجر) متمتعين بكامل أهلية الأمام العقد أو يكون

أي منهما سفيا أو مجنونا أو صبيا غير راشد أو مكرها على الاجارة؛

خ- أن يحدد الشيء المراد استأجاره: كأن يرى بالعين أو بصفة وصفا دقيقا وإن كان الشيء المؤجر

أرضا زراعية أن تحدد مساحتها والشيء الذي سيزرع قمحا أو ذرة أو نحو ذلك إلا أن يجري العقد

على إطلاقه كأن يأذن المؤجر للمستأجر أن يزرع ما يشاء؛

د- ألا يستعمل الشيء المؤجر في شيء محرم: فلا يجوز أن يؤجر المحل لبيع فيه الأمور بأن

يؤجر لرجل ليقول رجلا آخر؛

ذ- أن لا تكون الاجارة لشيء يجب على المستأجر القيام به بنفسه: فلا يؤجر الرجل رجلا ليصلي

بدلا عنه مثلا، فإن كانت الاجارة لشيء لا يشترط فيه أن يديه المستأجر بنفسه جارة؛

ر- أن تكون الأجرة محددة ومتفق عليها قبل البدء في العمل: كأن يتفق المؤجر والأجير على

عشرة دنائير مثلا مقابل خياطة ثوب.

المطلب الثالث: الصيغ القائمة على أساس التبرع

أولا: الوقف

¹ كichel فايضة، منصور خيرة، تقييم صيغ التمويل في البنوك الاسلامية (دراسة حالة بنك البركة وكالة شلف 2013-2017)، مذكرة

مقدمة لنيل شهادة ماستر، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017-2018، ص44.

² كichel فايضة، منصور خيرة، المرجع السابق، ص: 44-45.

³ كichel فايضة، منصور خيرة، مرجع سبق ذكره، ص46.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

1- تعريف الوقف

عرفه الفقهاء بتعريفات متعددة، وأشملها ما جاء في المذهب الحنفي: "حبس العين عن التملك والتصرف، والتصدق بالمنفعة على وجه التأبيد"، ويفهم من هذا أن الوقف يقتضي منع التصرف في أصل المال الموقوف، مع تمكين الغير من الانتفاع بثماره أو ريعه.

تقد عرفه أيضا مجمع الفقه الاسلامي بأنه: حبس المال المملوك والتصدق بمنفعته على جهة خيرية بقصد البر والاحسان¹.

2- مشروعية الوقف:

الوقف مشروع في الاسلامي، وقد دلت على مشروعيته الكتاب والسنة والاجماع²:

أ- القرآن الكريم: قول الله تعالى: ﴿لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ﴾ آل عمران: 92.

ب- السنة النبوية: ما رواه عبد الله بن عمر رضي الله عنهما قال: "أصاب عمر أرضا بخيبر، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم، فقا: يا رسول الله، أصبت أرضا بخيبر لم أصب مالا قط أنفس عندي منه، فما تأمرني به؟ فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها..." رواه البخاري.

ت- الاجماع: أجمع العلماء على مشروعية الوقف، وعمل به منذ عهد النبي صلى الله عليه وسلم والصحابة من بعده، وتتابع عليه الأمة الاسلامية لما فيه من تحقيق لمصالح دينية واجتماعية واقتصادية.

ثانيا: الزكاة

1- تعريف الزكاة:

هي مقدار معين من المال يخرج من مال مخصوص، في وقت مخصوص، لمستحقين مخصوصين، طهارة للنفس والمال، وامتنالا لأمر الله تعالى³.

2- مشروعية الزكاة

الزكاة مشروعة بالقرآن الكريم، والسنة النبوية، وإجماع العلماء، وهي الركن الثالث من أركان الاسلام:

¹ ابن قدامة، المغني، دار الفكر، ج6، ص186.

² مجمع الفقه الاسلامي، قرارات الدورة الرابعة، جدة، 1988، ص50.

³ وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وأدلته، ج2، دار الفكر، دمشق، 1997.

الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل الاسلامي

أ- القرآن الكريم: ﴿وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ﴾ البقرة: 43.

ب- السنة النبوية: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "بني الاسلام على خمس: شهادة أن لا إله إلا الله وأن محمد رسول الله، وإقام الصلاة، وإيتاء الزكاة،..." رواه البخاري ومسلم

ت- الاجماع: أجمع علماء الأمة على وجوب الزكاة على المسلمين المستوفين لشروطها، وأنها من الفرائض الثابتة¹.

ثالثا: القرض الحسن

1- تعريف القرض الحسن

عرف القرض بأنه: ما تعطيه من مثلي لتتقاضاه بمثله أو عقد مخصوص يرد على دفع مثلي لآخر ليرد مثله.

وعرف أيضا بأنه: فعل معروف سواء كان بالحلول أو مؤخرا إلى أجل معلوم، وفي قول آخر: دفع المال على وجه القربة لله تعالى لينتفع به آخذه ثم يرد له مثله أو عينه².

2- مشروعية القرض الحسن

الأصل في الأشياء الإباحة ما لم يرد نص بالتحريم، والتعريف بالحكم الشرعي للقرض يوجب على بيان مشروعيته، وبيان مشروعيته في مصادر التشريع الأساسية: الكتاب، السنة، الاجماع

أ- القرآن الكريم: جاء في الكتاب الكريم عدد من الآيات التي تدل على مشروعية القرض الحسن ومدى ثوابه العقيم والخير الوفير الذي سيتحصل عليه الإنسان من ذلك الفعل القويم ونيل الرضا من رب العبد، و من بينها:

قوله تعالى: ﴿مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً ۖ وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ﴾ البقرة 245

ب- السنة النبوية: أكدت السنة النبوية الشريفة على أهمية التراحم والتكافل بين المسلمين فقال الرسول صلى الله عليه وسلم: "من نفس عن مؤمن كربة من كرب الدنيا نفّس الله عنه كربة يوم القيامة ومن

¹ مجمع الفقه الاسلامي، قرارات الدورة الرابعة، جدة، 1988.

² محمد نور الدين أردنية، القرض الحسن وأحكامه في الفقه الاسلامي، أطروحة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2010، ص: 8-9.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

يَسْض على معسر يَسْضر الله عليه في الدنيا والآخرة ومن ستر مسلما ستره الله في الدنيا والآخرة والله في عون العبد ما كان العبد في عون أخيه". صحيح مسلم.

ت- الاجماع: أجمع المسلمون على جواز القرض، وإن الأمة لا تزال تتعامل به منذ عهد رسول الله وإلى عصرنا هذا، والعلماء يقرونه من غير إنكار أحد منهم.

فقد اقترض الصحابة رضي الله عنهم وأقرضوا، وكان معنى الاقراض لديهم دليلا على المروءة والتقوى وقياسا لأفعال الخير وأبواب البر بالناس والتخفيف عن كاهل المسلم بشتى الطرق والأساليب التي اكتسبوها من هدي النبي صلى الله عليه وسلم، وهي أيضا قرينة يتقربون بها إلى الله سبحانه لما فيه من أبواب الرفق والرحمة والاحسان بالغير¹.

¹ محمد نور الدين أردنية، القرض الحسن وأحكامه في الفقه الاسلامي، ص ص: 18-24.

الفصل الأول: الاطار النظري للتمويل الاسلامي

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل تم التعرف على مختلف المفاهيم والأسس المفاهيمية للتمويل الاسلامي حيث أنه آلية تمويلية بديلة تقوم على مبادئ وأسس الشريعة الاسلامية.

- إبراز أهداف التمويل الاسلامي ومبادئه وقواعده التي تمزيه؛
- إبراز أهم مؤسسات التمويل الاسلامي المتمثلة في المصارف الاسلامية، الصكوك الاسلامية، صناديق الاستثمار، مؤسسات التأمين التكافلي؛
- عرض صيغ التمويل الاسلامي المصنفة إلى صيغ قائمة على المشاركة وهي (المضاربة/ المشاركة/ المزارعة/ المغارسة/ المساقاة)، وصيغ قائمة على أساس البيوع (المراجحة، السلم، الاستصناع، الإجارة) وصيغ قائمة على أساس التبرع (القرض الحسن، الوقف، الزكاة).

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

تمهيد:

تطورت الأنشطة 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 التخلف الاقتصادي والاجتماعي يتطلب تعبئة جميع القوى في المجتمع المادية والمعنوية، مما أوجب على الدول النامية 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 تتناسب 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.

المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري

المبحث الثاني: إجراءات واتفاقيات منح القرض العقاري

المبحث الثالث: الصيغ الإسلامية الملائمة في المجال العقاري

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري

التمويل العقاري غاية يسعى إليها ذوي الدخل المنخفضة لتحقيق حلم اقتناء مسكن يؤويهم، كما تعتبر غاية للمؤسسات التمويلية لتحقيق الربح المنشود وغاية الدولة في تحقيق الاقتصاد ومن هنا ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع، لذلك لابد من التطرق إلى تعريف التمويل العقاري وتبيان خصائصه.

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري

للتمول العقاري عدة تعريفات نذكر منها:

هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مقابل مبلغ مالي تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.

كما يعتبر وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضم رهن تلك العقارات، إضافة إلى تيسير الإجراءات المتصلة بهذا المنشأ، وهو بذلك يقيم توازن بين كافة مصالح الأطراف المشاركة¹.

أما من الناحية الشرعية فهو إمداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي أو بنائه، أو ترميمه أو تحسينه بالمال اللازم لذلك عن طريق إحدى وسائل التمويل الإسلامية وفقاً للأحكام والضوابط الشرعية².

كما يمكن تعريفه أنه عملية قانونية الفرض منها أن يضع شخص أو مؤسسة تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص لبناء عقار أو تملكه، في مقابل ضمان يقدمه هذا الشخص المدين³.

أما تعريف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية فهو يعتبر على أنه التمويل الذي يسعى إليه ذوي الدخل المنخفضة لتحقيق حلم اقتناء مسكن تؤويهم، من جهة أخرى غاية للمؤسسات التمويلية لتحقيق الربح المنشود، وغاية الدولة في تحقيق الاقتصاد ومن هنا ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع⁴.

¹ قدري عبد الفاتح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص12.

² هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011، ص62.

³ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2002، ص9-10.

⁴ مصطفى أحمد إبراهيم نصر، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي، ص4-5.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

وفي الأخير ومن هذه التعريفات توصلنا إلى أن التمويل العقاري بصفة عامة هو: إئتمان تقدمه مؤسسة مالية لعميل في ملك عقار أو منفعة.

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري

يتميز التمويل العقاري بمجموعة من الخصائص والتي تمثل في:

أ- التمويل المصرفي العقاري عقد مالي:

ان التمويل العقاري ليس سوى الاطار 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 الموضوع والفكرة، وهو في حقيقته التطبيقية إئتمان 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 يتقاعد فيه الممول مع الغير لاقامة بناء على أرض المستثمر، فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقا للطريقة والشروط التي يتفقان عليها¹.

ب- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتشابه:

باعتبار أن عقود المدة هي طائفة العقود التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها، كعقد الايجار 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 الأقساط².

ت- 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 شروط

¹ مصطفى أحمد إبراهيم نصر، المرجع السابق، ص14.

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

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

متماثلة ولمدة غير محددة، بحيث يترتب على إتفاق التمويل العقاري في عقود الإذعان نتائج تتعلق خاصة بسلطة القاضي ومنها.

يجب أن تكون الاجراءات 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 ضمن مصلحة الطرف القوي، ذلك أن هذا الأخير هو الذي وضع تلك الصياغة ويتحمل المخاطر طبقا لما هو معروف، ولا يستفيد المخطئ من خطئه ولا المدلس من تدليسه.

عدم تعسف الممول عند وضعه للشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري، وأنه يراعي مصلحته الخاصة فقط لأنه ينفرد بوضع هذه الشروط¹.

المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري

يعد التمويل العقاري أحد الأدوات الاستثمارية الرائجة والذي يساهم في تحقيق مزايا لا تحققها الوسائل الأخرى، وهذا ساعد على إنتشار ظاهرة التمويل العقاري كونه وسيلة لمنافع ملموسة يمكن تلخيصها بما يأتي²:

- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات إيجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية وبالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعه؛
- يساهم التمويل العقاري في تدبير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن فكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملا ومرة واحدة في مباني جاهزة فيتيح لهم هذا الاتفاق دفع الثمن تدريجيا في صورة أقساط بما يتفق وشروطهم المادية وهذا دون شك سيلعب دورا بارزا في معالجة أزمة السكن التي تعاني منها المجتمعات لا سيما النامية منها، مما يجعل هذا الإتفاق متلائما وظروف المجتمع واحتياجاته؛
- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق:
 - ✓ توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها؛

¹ عرعار ياقوت، مرجع سبق ذكره، ص23.

² علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة الأنبار، العراق، 2017، ص ص: 9-10.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

- ✓ دعم الائتمان أو التمويل للمشتري؛
- ✓ تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري وخلق فرص عمل جديدة تساهم في الحل من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي؛
- ✓ تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الإقتصاد الوطني وتجب ملاحظة أنه لا مجال لتخوف من إفلاس المشتري (المستثمرين) أو ضعف قدرتهم على تسديد ما من أقساط وتأثير ذلك على قدرات الممولين وبالتالي الحد من نشاط التمويل العقاري طالما أن القوانين المنظمة لهذا النشاط قد وفرت ضمانات عينية وغير عينية للوفاء بهذه الأقساط كما سنرى أو إنها تمنح للممولين حق التنفيذ على العقارات الممولة في حال عجز المستثمرين عن الدفع.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

المبحث الثاني: إجراءات واتفاقيات منح القرض العقاري

يعد التمويل العقاري من الأدوات الأساسية التي تمكن الأفراد من تملك العقارات، كما يمثل ركيزة مهمة في تنشيط السوق العقارية وتحقيق التنمية العمرانية، ويستند منح القرض العقاري إلى مجموعة من الشروط والإجراءات التي تضمن حقوق جميع الأطراف. سواء الممول أو المستثمر، كما يتم تنظيمه من خلال اتفاقيات محددة تختلف باختلاف طبيعة التمويل والغرض منه. ولهذا سنتناول في هذا المبحث دراسة شروط واتفاقيات التمويل العقاري، إضافة إلى الأطراف المتدخلة فيه وأنواعه المختلفة وكذا الخطوات العملية التي تمر بها عملية منح القرض العقاري.

المطلب الأول: شروط واتفاقيات منح القرض العقاري

أولاً: شروط منح القرض العقاري

تتمثل الشروط الأساسية للتمويل العقاري فيما يلي¹:

- أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، وأن تكون في الأنشطة التي يحدده القانون؛
- 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؛
- لا يجوز التمويل أكثر من 90% من قيمة العقار؛
- تحديد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبثاء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجدول الذي تعده الهيئة وبشروط أن لا يكون من العاملين لدى الممول أو المكسثمر؛
- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل عن 40% من مجموع دخل المستثمر؛
- في الأحوال التي يرتبط بها مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب؛
- إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة العمل.

¹ صلاح الدين السيبي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة، 2009، ص50.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

ثانيا: اتفاقيات القرض العقاري

يتكون التمويل العقاري من اتفاقيتين هما¹:

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:

- مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتوقع عليه وشروط الوفاء به؛
 - الالتزام برهن العقار لصالح المقترض 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 ما يلي:
- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض، بما في ذلك تحديد العقار وثمانه؛
 - مقدار العقار وملحقاته والعائد المتوقع عليه وشروط الوفاء بها؛
 - التزام المقترض بسداد قيمة التمويل مباشرة إلى البائع؛
 - التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض وأن يكون خاليا من أية حقوق عينية للغير؛
 - الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده؛
 - تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن، ويكفل الاتفاق الثلاثي عدم استخدام المقترض للأموال التي يقتريها في غير الأغراض التي حددها القانون، فضلا على أنه يسير عمليتي انتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض.

المطلب الثاني: أطراف وأنواع التمويل العقاري

أولا: أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول والمستثمر وتنظم إليهما أطراف أخرى²:

1- الهيئات المتاحة للتمويل العقاري:

الهيئة الممولة في التمويل العقاري أو غير ذلك في الجهات التي رخص لها القانون القيام بدور الممول، أي أن الممول في التمويل العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغا ماليا

¹ صلاح الدين السيبي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، المرجع السابق، ص51.

² أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص30.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

معينا لعدد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بأن يكون الممول شخصا طبيعيا، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية، وفي ما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري:

أ- **الشخصية الاعتبارية العامة:** التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، ويعرف الشخص الاعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص والأموال يهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، ومن الأشخاص الاعتبارية نجد الدولة وكذلك المديرية والمصالح وغيرها من المؤسسات العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية، كصناديق السكن، شركة 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، إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال وتعتمد شركات التمويل العقاري أساسا على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى، وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل وراغبى الاقتراض، وهذا عكس البنوك التجارية والتي تعتبر وسيطا أوليا، ومن أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية.

ت- **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 لعدد التزاماته اتجاه المستفيد وعليه فطالب التمويل أو المستثمر أو المقترض أو المشتري هو الطرف الذي يلجأ إلى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض أو تمويل عقاري، ويمكن أن يأخذ إحدى الصور التالية:

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

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

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 وهي¹:

أ- في حالة شراء عقار قائم:

يكون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، حيث يلتزم البائع بحالة حقوقه أقساط الثمن إلى 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 الأقساط في مواجهة الممول.

ت- شركات التأمين:

قد تجد نفسها ملزمة بسداد مبلغ التأمين إلى الممول في حالة وفاة المستثمر أو بثبوت عجزه الكلي أو الجزئي أو بنسبة لا تقل عن 50 بالمئة، 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.

¹ أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، المرجع السابق، ص30.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

ثانياً: أنواع التمويل العقاري

لمعرفة أنواع التمويل العقاري يتطلب معرفة تصنيفاته التي هي على النحو التالي¹:

1- التمويل حسب مدة القرض: وهو نوعان:

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

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

2- التمويل حسب الجهة الممولة (أي المصدر): وهناك أيضاً نجد نوعين من المصادر:

أ- المصادر الداخلية: وتعتبر المصدر الأساسي باعتبار وجودها على مقربة من المستفيد وتتميز بالسهولة في اجراءات 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 والاقليمية 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.

3- التمويل حسب ملكية الأموال المستثمر: 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 أساساً على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز 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 كثيراً أو تتلاشى في البلدان

¹ إكرام عبد العزيز وآخرون، التمويل الاسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة الى بعض التجارب العربية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 19، العراق، 2011، ص 25-26.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

التي تعتمد اعتمادا كبيرا على الحكومة أو في البلدان التي يحجم القطاع الخاص فيها عن الاستثمار في مجال الإسكان لعدم توفر الضمانات والحوافز التشجيعية اللازمة.

المطلب الثالث: خطوات منح القرض العقاري

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% مثلا عن قيمة العقار على أن يقوم بسداد 30% مثلا فور التعاقد، وأن يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على أقساط دورية 20 عاما مثلا، وبمجرد أن يتقدم العميل بطلبه يقوم بالتوقيع على أنه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل العقاري الذي تم اعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم مؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدأ فورا بالقيام بالمسؤوليات التالية تمهيدا للتعامل معه وهي تستند إلى ثلاث آليات¹:

- 1- 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.
- 2- التسجيل العقاري: إن العقار المطلوب تمويله يجب أن يكون مسجلا بالشهر العقاري حتى يمكن القيام بإجراءات الرهن العقاري.
- 3- اتفاقيات التمويل العقاري:

أ- 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:

- مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء به؛
- الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.
- ب- الاتفاق الثلاثي للتمويل العقاري: إذا كان التمويل العقاري لغرض الاستثمار في شراء عقار بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار يجب أن يتفق على ما يلي:
- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض، بما في ذلك تحديد العقار وثمنه؛
- مقدار العقار وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها؛

¹ فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري -الاقتصاديات المخاطر، إعادة الهيكلة، الدار الجامعية الاسكندرية، مصر، 2009، ص 183.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

- التزام المقرض بسداد قيمة التمويل مباشرة إلى البائع؛
- التزام البائع بتسجيل العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده؛
- تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن، ويكفل الاتفاق الثلاثي عدم استخدام المقرض للأموال التي يقتريها في غير الأغراض التي حددها القانون، فضلا على أنه يسير عمليتي انتقال الملكية باسم المقرض ورهن العقار لصالح المقرض¹.

¹ فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، المرجع السابق، ص183.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

المبحث الثالث: الصيغ الإسلامية الملائمة في المجال 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 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 مكن طال المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار، ويكون عنده الأرض أو جزء من المال لبناء ولكن لا يكفي لذلك.

ثانياً: القبول: من طرف الشخص الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو بناء عقار.

ثالثاً: موضوع العقد: هو اتفاق بين الطرفين على المشاركة في نشاط عقاري¹.

ويفضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك حيث المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء عقار، ويؤجر حصته للعميل ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشري العميل النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل، ويمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية²:

- يوقع المصرف والعميل عقد مشاركة ويشري العميل المسكن، وتكون ملكيته مشركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال؛
- يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار يحدد فيه مدة الإيجار وقيمة الأقساط وكيفية السداد؛

¹ دوفي قرمية، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة، 2020، ص 247.

² منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية، العدد 25، 2009،

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

- يشري العميل المسكن تدريجيا وتتناقص قيمة الأقساط الايجار مع تناقص حصة المصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

المطلب الثاني: صيغة التمويل العقاري بالمrabحة للأمر بالشراء

المrabحة للأمر بالشراء في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعده من العميل بشراء عقار، فيشتريه المصرف ثم يبيعه بالآجل للعميل وتسمى كذلك بيع تقسيط¹.

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 مرابحة².

وتتم صيغة التمويل العقاري بالمrabحة للأمر بالشراء من خلال الخطوات التالية:

أولاً: **طلب العميل للتمويل بالمrabحة:** وذلك من خلال تقديم العميل للمصرف الاسلامي بطلب يتضمن رغبته في قيام المصرف بشراء مواد وآلات أو سلع أو عقار، وقد يقدم المورد هذه المنتجات لمساعد المصرف في توفير المطلوب³.

ثانياً: **دراسة وتحليل طلب العميل:** تقوم ادارة أو قسم المrabحات بدراسة عملية المrabحة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية.

ثالثاً: **تنفيذ العقد:** وبعد الموافقة على طلب العميل ودراسة الملف المقدم يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة الأولى النقدية المقدمة (ضماناً للالتزام العميل بالشراء وتسمى هامش الجبرية)، وقيمة الأقساط وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والتمن الاجمالي، ثم يشري 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 بالاجارة المنتهية بالتمليك والاستصناع

للتمول العقاري العديد من الصيغ منها الاستصناع والاجارة المنتهية بالتمليك

أولاً: صيغة التمويل العقاري بالاجارة المنتهية بالتمليك

¹ دوفي قرومية، مرجع سبق ذكره، ص247.

² عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الاسلامي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2009، ص193.

³ منى لطفي بيطار، مرجع سبق ذكره، ص26.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

تعتبر عملية الاجارة المنتهية بالتملك احدى أساليب التمويل الحديثة التي ابتدعتها المصارف الاسلامية ومؤسسات التمويل، حتى أنه أصبح هناك مؤسسات متعددة تتخصص في عمليات التأجير والتي يسميها البعض بالتأجير التمويلي.

والاجارة التمويلية في العقار هي طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعده من العميل باستئجار عقار، فيشتره المصرف ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددين وتطبق في هذه المدة أحكام الاجارة 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 الإيجار المنهي بالتملك أو الإيجار مع الوعد بالتملك أو الإيجار مع التملك اللاحق¹.

ويمكن تطبيقها عمليا وفق الخطوات التالية²:

1- يتقدم العميل بطلبه ورغبته في اجارة منتهية بالتملك لعين غير موجودة لدى المصرف الاسلامي (المسكن)؛

2- يستري المصرف الاسلامي المسكن المطلوب من البائع (أو يبني المسكن المناسب)؛

3- يوكل المصرف العميل يتسلم المسكن، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد؛

4- يؤجر المصرف المسكن للعميل بأجرة محددة في مدة زمنية معينة، وبعده بتملك المسكن له (هبة) إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها؛

5- عند انتهاء مدة الاجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.

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

ثانيا: صيغة التمويل العقاري بالاستصناع³

قد يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها، فيذهب إلى جهة التمويل لتقوم ببنائه لحسابه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة لدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال وعندما

¹ الرشيد ماجد عبد الرحمان، مرجع سبق ذكره، ص21.

² منى لطفي بيطار، مرجع سبق ذكره، ص28.

³ حسن حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص07.

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

تنتهي عملية البناء تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليه عائد يطلق عليه "ربح الاستصناع".

ومن أهم طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع نجد عقد المقاول بين المقاول "الصانع" وبين الجهة الممولة "المستصنع" ويطلق عليه الاستصناع الموازي.

وفيما يلي أركان التمويل العقاري بصيغة 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.

خلاصة الفصل:

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:

الفصل الثاني: أساسيات حول التمويل العقاري

- 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 إئتمان من حيث أن العملية التي قام بها عقد التمويل هي عملية إئتمانية بحتة، كما أن عقد التمويل العقاري عقد فوري لكنه من العقود ذات التنفيذ المتتابع؛
- يمنح القرض العقاري بتوفر شروط واضحة تتعلق خاصة بمقدار التمويل و قسط التمويل و قيمة العقار و غيرها؛
- هناك أطراف مختلفة تساهم في عقد التمويل العقاري كالهيئات المتاحة للتمويل العقاري و المستثمر طالب التمويل كما تتدخل أطراف أخرى كشركات التأمين؛
- تتم خطوات القرض العقاري تتم عبر ثلاث آليات متعلقة بالتقييم الائتماني للأفراد و التسجيل العقاري و كذا الاعتماد على اتفاقيات التمويل العقاري؛
- تتمثل صيغ التمويل الإسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري في: صيغة المشاركة المنتهية بالتملك، المراجعة للأمر بالشراء، الاجارة المنتهية بالتملك و صيغة الاستصناع.

الفصل الثالث: مساهمة
المصارف الإسلامية
الإماراتية - محل الدراسة - في
التمويل العقاري

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

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، لكن أغلبية المتعاملين مع المصارف لا يرغبون في الاقتراض بسعر الفائدة المخالفة للشريعة الاسلامية، ولذلك إتجه المتعاملين للمصارف الاسلامية بغرض الحصول على تمويل لمشروعاتهم العقارية وفق صيغ التمويل المتوافقة مع احكام الشريعة الاسلامية.

وقد قامت المصارف الاسلامية بتقديم العديد من البدائل لتمويل القطاع العقاري بعيدا عن أسعار الفائدة والتي حظيت بقبول واسع في المجتمع الاسلامي خاصة في دولة الامارات العربية المتحدة التي تعتبر من أهم دول الخليج العربي التي تشجع مجال التمويل العقاري، مما له من دور كبير في تنمية وتوسيع الأنشطة والمجالات الاقتصادية والمالية بما يتناسب مع أحكام الشريعة الاسلامية، وهذا ما سننترق إليه في هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: القطاع العقاري في الامارات

المبحث الثاني: دور المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

المبحث الأول: القطاع العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة

يعد القطاع المصرفي من الركائز الأساسية في دعم الاقتصاد الوطني لما يقدمه من خدمات مالية تسهم في تعبئة موارد وتوجيهها نحو مجالات الاستثمار المختلفة.

وفي دولة الامارات العربية المتحدة شهد هذا القطاع تطورا ملحوظا لاسيما مع بروز الصيرفة الاسلامية، وقد ساهمت المصارف الاسلامية في تنوع أدوات التمويل خاصة في مجال التمويل العقاري بما يتوافق مع أحكام الشريعة الاسلامية. وسنتناول في هذا المبحث لمحة عامة عن واقع القطاع المصرفي الاماراتي ثم سلط الضوء على المصارف محل الدراسة باعتبارها تتبنى صيغ التمويل الاسلامي.

المطلب الأول: تطور القطاع العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة:

شهد القطاع العقاري الاماراتي تطورا ملحوظا على مدى العقود الماضية، حيث انتقل من مجرد قطاع محدود يعنى بتلبية الحاجات السكنية المحلية، إلى أحد أبرز القطاعات الاقتصادية الجاذبة للاستثمارات الأجنبية، وقد ساهمت عدة عوامل في هذا التطور، من بينها التوسع الحضري، السياسات الحكومية المحفزة، وتبني نموذج التملك الحر، لاسيما منذ عام 2002 مع صدور قوانين تسمح للأجانب بامتلاك العقارات في مناطق محددة.

في الفترة الممتدة بين 2002 و2008، عرف القطاع طفرة كبيرة، مدعومة بمشاريع عقارية ضخمة وبنية تحتية متطورة، غير أن الأزمة المالية العالمية سنة 2008 أثرت بشكل كبير عليه، مما أدى إلى تراجع الأسعار وتوقف العديد من المشاريع، إلا أن السوق شهد تعافيا تدريجيا بدء من 2011، بفضل تدخلات تنظيمية وتشريعية هدفت إلى إعادة التوازن والشفافية للسوق.

وقد تأثر القطاع مجددا خلال جائحة كوفيد-19، غير أنه أظهر مرونة عالية، خاصة مع تسريع التحول الرقمي وتقديم حوافز جديدة للمستثمرين، ومنذ عام 2022، يشهد انتعاشا واضحا تمثل في تسجيل مستويات قياسية في المبيعات، خصوصا في دبي وأبوظبي، مدعوما ببرامج الإقامة طويلة الأمد، وتزايد الطلب على العقارات المستدامة والفاخرة، وينتظر أن يواصل هذا القطاع نموه في ظل رؤية الدولة نحو تنمية حضرية شاملة ومستدامة¹.

¹ تقرير الاستقرار المالي 2020، centralbank.ae، بتاريخ 2025-05-20.

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

المطلب الثاني: مفهوم القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة

أولاً- تعريف القطاع العقاري الاماراتي: يقصد بالقطاع العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة مجموعة الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بامتلاك، تطوير، تأجير، تمويل العقارات السكنية والتجارية والسياحية والصناعية. ويشمل هذا القطاع عمليات تطوير الأراضي، إنشاء المباني، إدارة الأصول العقارية، وتقديم الخدمات المتعلقة بها مثل الوساطة العقارية والتقييم والإدارة.

ويعد القطاع العقاري في الإمارات أحد أهم القطاعات الاقتصادية غير النفطية، نظرا لحجمه وتأثيره المباشر في الناتج المحلي الإجمالي، ودوره في جذب الاستثمارات الأجنبية وتنشيط قطاعات حيوية أخرى. وقد تميز بتنوع مشاريعه بين الأبراج السكنية الفاخرة، المجمعات المتكاملة، المناطق الحرة، والمشاريع السياحية والعقارات المستدامة، مما يجعله قطاعا ديناميكيا يتماشى مع رؤية الدولة في تحقيق التنمية العمرانية والاقتصادية المستدامة¹.

ثانياً - أهمية القطاع العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة:

يعد القطاع العقاري من الركائز الأساسية للاقتصاد الاماراتي، نظرا لمساهمته البارزة في الناتج المحلي الاجمالي ودوره المحوري في دعم التنمية الشاملة. فقد ساهم هذا القطاع بنسب معتبر في إقتصادات إمارات رئيسية مثل دبي وأبوظبي، وأصبح يشكل عنصرا فعالا في تنشيط مختلف القطاعات المرتبطة به كالبنا، المواد الإنشائية، التمويل، التأمين والخدمات. ويوفر القطاع العقاري بيئة حيوية للاستثمار الداخلي والخارجي، بفضل السياسات المرنة التي انتهجتها الدولة، لا سيما قوانين التملك الحر التي سمحت للأجانب بتملك العقارات في مناطق محددة، ما ساعد على جذب رؤوس الأموال الأجنبية.

كما يسهم القطاع العقاري في تلبية الطلب المتزايد على السكن نتيجة النمو السكاني والتحضر السريع، ويعزز من استقرار المجتمع من خلال توفير وحدات سكنية وتجارية وسياحية متطورة، وتعد مشاريع كبرى مثل "برج خليفة" و"نخلة جميرا" دليلا على التوجه الاماراتي نحو الابتكار في المجال العقاري، مما عزز مكانة الدولة عالميا كوجهة استثمارية ومعمارية متميزة، إضافة إلى ذلك، يمثل القطاع العقاري مصدرا هاما للدخل الحكومي عبر الرسوم والايادات الناتجة عن التصرفات العقارية

¹ تقرير الاستقرار المالي 2020 centralbank.ae، بتاريخ 20-05-2025

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

والضرائب، ويسهم في خلق فرص عمل مباشرة وغير مباشرة، ما يجعله من أبرز محركات الاقتصاد الوطني.

المطلب الثالث: التعريف بالمصارف الاماراتية محل الدراسة

تعتبر المصارف الاسلامية الاماراتية المتمثلة في مصرف دبي الاسلامي و مصرف أبو ظبي الاسلامي ومصرف الشارقة الاسلامي من بين أهم المصارف المساهمة في تمويل القطاع العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة.

أولاً: مصرف دبي الاسلامي

1- نشأة وتعريف مصرف دبي الاسلامي

تأسس مصرف دبي الاسلامي كشركة مساهمة عامة، بموجب المرسوم الأميري الصادر عن صاحب السمو حاكم إمارة دبي بتاريخ 29 صفر 1395هـ، الموافق ل 12 مارس 1975م برأس مال قدره 3.798 مليار درهم إماراتي، بغرض تقديم الخدمات المصرفية والخدمات المتعلقة بها وفقاً لأسس الشريعة الاسلامية، كما يتمتع بالأخلاق والمساواة والشفافية في كل أعماله¹.

2- رسالة و قيم مصرف دبي الاسلامي

تتمثل رسالة مصرف دبي الاسلامي أن يرتقي بمكانته ونحافظ عليها في صدارة المصارف الاسلامية الرائدة في العالم من خلال خدمات متميزة لعملائه والسير قدماً في مسيرة النمو والابتكار وضمان مشاركة الموظفين الدائمة. وتتمثل قيم مصرف دبي الاسلامي في:

أ- **الابداع**: يتمسك مصرف دبي الاسلامي بمبادئ الابداع والابتكار، فهو يتميز كمؤسسة مالية رائدة من خلال الجمع بين القيم الاسلامية الحقيقية.

ب- **المعرفة**: يعتمد مصرف دبي على منظومة سياسات إئتمانية وقوانين ولوائح عمل مستمدة من المعارف والتعاليم والتشريعات المنصوص عليها في القرآن الكريم.

ت- **الجودة**: يتم تصميم المنتجات المصرفية الخاصة المركز على الجودة.

ث- **القيمة المضافة**: إن نجاح مصرف دبي الاسلامي ما هو إلا دليل على تقديم قيمة حقيقية ومضافة وعوائد مجدية من خلال توفير أرقى الخدمات المصرفية المتاحة.

¹ معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف دبي www.dib.ae ، بتاريخ 20-05-2025.

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

ج- الالتزام بأحكام الشريعة الاسلامية: أي الابتعاد عن الربا وما حرم الله عز وجل عند التعامل والاستثمار في الأموال.

3- الخدمات التي يقدمها مصرف دبي الاسلامي

يقدم مصرف دبي الاسلامي العديد من الخدمات نذكر منها¹:

- **الخدمات المصرفية للأفراد:** تعتبر الخدمة المصرفية بلمسة شخصية شعارا بارقا فحسب، بل إنها أسلوب يعبر عن القيام بأعمال المصرف، حيث يوفر حلول إلكترونية شاملة الخدمات المصرفية عبر الانترنت والخدمات المصرفية عبر الهاتف، بالإضافة إلى حرصه على تقديم النصائح والارشادات التي تهم المتعاملين والمتعلقة بجميع الأمور المالية.
- **خدمات جوهرية للسيدات:** يقدم مصرف دبي الاسلامي للمتعاملين معه مجموعة من الحسابات الجارية وحسابات التوفير المصرفية والمتوافقة مع أحكام الشريعة الاسلامية، كما صمم هذا الحساب خصيصا لتلبية متطلبات النساء من خلال مجموعة شاملة من التسهيلات المصرفية التي توفر العديد من الميزات.
- **الخدمات المصرفية للأعمال:** اكتسب مصرف دبي الاسلامي 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 الاسلامي 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 الاسلامي خدمات متميزة في مجال التمويل العقاري بهدف دعم مسيرة التطوير العقاري في الامارات.

ثانيا: مصرف أبو ظبي الاسلامي:

1- نشأة مصرف أبو ظبي الاسلامي

تأسس مصرف أبو ظبي الاسلامي في 13 محرم 1418هـ الموافق 20 ماي سنة 1997 كشركة مساهمة عامة، وكان ذلك بناء على المرسوم الأميري رقم 9 لسنة 1997 الذي أصدره سمو الشيخ خليفة

¹ معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف دبي www.dib.ae

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

بن زايد ال 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 1419هـ الموافق ل11 نوفمبر سنة 1999.

يعمل المصرف وشركاته التابعة على تقديم جميع الخدمات المصرفية، التمويلية والاستثمارية من خلال أدوات مالية متنوعة مثل المربحة، الاستصناع، المضاربة، المشاركة، الاجارة، والمتوافقة مع مبادئ وأحكام الشريعة الاسلامية التي تحرم الربا¹.

2- رسالة و قيم مصرف أبو ظبي الاسلامي:

تتمثل رسالة المصرف في الاعتراز بكونه أول مصرف إسلامي يقوم بتطبيق الاسس الاقتصادية الاسلامية اقتناعا بحاجة البشرية إلى نظام اقتصادي يرتكز على الشريعة الاسلامية. وتتمثل قيم مصرف أبو ظبي الاسلامي في:

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

3- الخدمات التي يقدمها مصرف أبو ظبي

يقوم مصرف أبو ظبي الاسلامي في سبيل تحقيق غاياته بالمهام والأعمال في المجالات التالية²:

أ- الخدمات المصرفية الشخصية

- الحسابات: من ميزاتنا أن العميل يتمتع بالخدمة المميزة، وأحدث المنتجات المصرفية والخدمات المضافة مع كل حساب يختاره لدى مصرف أبو ظبي الاسلامي، ومن أهم هذه الحسابات: حساب التوفير، الحساب الاستثماري، الحساب الالكتروني، حساب الاستثمار قصير المدى، الحساب الجاري.

¹ معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف أبو ظبي www.adib.ae ، بتاريخ 20-05-2025.

² معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف أبو ظبي www.adib.ae ، بتاريخ 20-05-2025.

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

- **حلول التمويل:** حلول التمويل الشخصي للجميع تمول لغاية مليون درهم للمقيمين من مصرف أبو ظبي الاسلامي، وتتمثل أهم التمويلات في تمويل السيارات، إجارة السيارات من مصرف أبو ظبي الاسلامي 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 أبوظبي الاسلامي، الخدمات المصرفية عبر الانترنت
- **ب-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 الاسلامي، حساب التوفير للأعمال، وديعة الوكالة للأعمال من مصرف أبو ظبي الاسلامي.
- **خدمات مصرفية أخرى للأعمال:** وتتمثل في مختلف الخدمات المصرفية المقدمة للأشخاص.
- **ت-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 الاسلامية 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.

ثالثا: مصرف الشارقة الاسلامي

مصرف الشارقة الاسلامي هو فرع تابع لمصارف الامارات الاسلامية، يعمل على توفير مستويات عليا من الخدمات للعملاء وذلك من خلال اعتماد استراتيجية ورؤية دعم سياسات واضحة، وتقديم مجموعة

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

واسعة من الخدمات للأفراد والشركات والخدمات الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الاسلامية من خلال شبكات واسعة بدولة الامارات المتحدة.

1- نشأة مصرف الشارقة الاسلامي

في عام 1975 تم تأسيس مصرف الشارقة الاسلامي لتقديم الخدمات المصرفية للشركات والأفراد وذلك بموجب مرسوم أميري صدر عن صاحب السمو "الدكتور الشيخ سلطان بن محمد القاسمي" عضو المجلس الأعلى لدولة الامارات 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 اسلامي، 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 الاسلامية، 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 الاسلامي تأسس سنة 1975 كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم أميري صادر عن صاحب السمو حاكم إمارة الشارقة، وهو مدرج في سوق أبو ظبي للأوراق المالية¹.

2- رسالة و قيم مصرف الشارقة الاسلامي ورؤيته

يولي مصرف الشارقة الاسلامي الأهمية القصوى للأفراد الذين هم محور كل نشاط يقوم به، فهو يؤمن ويعمل جاهدا على توفير البيئة التي يسودها الانصاف واحترام الذات وتقودها البساطة وروح المبادرة وتكون دعائمهما الثقة، بين جميع الأفراد الموجودين في المصرف وتتمثل قيم مصرف الشارقة الاسلامي فيما يلي:²

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، بتاريخ 20-05-2025

² معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف الشارقة www.sib.ae، بتاريخ 20-05-2025.

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

ب- الالتزام من خلال:

- التقيد بالاجراءات والقوانين والالتزام بأعلى معايير الجودة والدقة؛
 - الالتزام ببند ميثاق العمل؛
 - التمسك بمبادئ الشريعة الاسلامية.
- ت- **التعلم وتطوير الذات وذلك من خلال:** السعي الدائم لتطوير الذات ومشاركة الزملاء والمعرفة بأفضل الممارسات، والعمل بإخلاص ليصبح سفيراً يمثل المصرف وقيمه على أكمل وجه.
- ث- **المسؤولية المجتمعية من خلال:** المبادرة الايجابية والشعور بالمسؤولية نحو المجتمع، ودعم ورعاية الشباب من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة من خلال التدريب والتوجيه المستمر، ووضع حماية البيئة بين الأولويات.
- ج- **الابداع 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.

3- الخدمات التي يقدمه مصرف الشارقة الاسلامي

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 الاسلامية، من خلال الخدمات التالية:

- 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 عملياته، لقد تم تصميم جميع المنتجات والخدمات بطريقة تتوافق مع مبادئ الشريعة الاسلامية.
- ب- **الخدمات المصرفية للشركات:** المتمثلة في الإجارة، الاستصناع، المرابحة، المشاركة
- **الإجارة:** وتعني شراء الأصول بناء على وعد تأجير من قبل العميل لفترة زمنية متفق عليها مقابل أجرة ثابتة وأخرى متغيرة يتم تسديدها على فترة زمنية متفق عليها مسبقاً.
- **الاستصناع:** هو عقد بيع لأصل محدد يتم تصنيعه أو إنشائه مع تعهد من قبل المصنع (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

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

عقد بيع سلعة محددة لقاء نسبة ربح متفق عليها مسبقا 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 وفقا لاتفاق مسبق بين المصرف والعميل.

ت- **الخدمات المصرفية عبر الانترنت للشركات:** حيث يسعى مصرف الشارقة الاسلامي 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 الأونلاين لدى مصرف الشارقة الاسلامي ليشمل قطاع الشركات من خلال تأمين خدمات مصرفية على مدار الساعة.

ث- **الخدمات المصرفية الاستثمارية:** تميل في طبيعتها نحو الاستثمار وهي تواكب منافسيها في تطوير أعمالها من الخدمات المصرفية التقليدية والصناعة المصرفية الاسلامية 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 الخزينة¹.

¹ معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف الشارقة www.sib.ae بتاريخ 20-05-2025

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

المبحث الثاني: دور المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري

تطور حجم التمويل العقاري في دولة الامارات العربية بعد أزمة كوفيد 19 كرؤى العالمية التي مست الاقتصاد العالمي، وفيما يلي تطور حجم التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة.

المطلب الأول: تطور حجم التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة

يعد التمويل العقاري من الأنشطة الأكثر اهتماماً في مصارف الإمارات العربية المتحدة، خاصة مصرف دبي الاسلامي ومصرف أبو ظبي الاسلامي، ومصرف الشارقة ويسعى كل منهما إلى تطور حجم التمويل في القطاع العقاري

أولاً: تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي

مصرف دبي الاسلامي له دور أساسي في دعم وتطوير القطاع العقاري الذي يشمل بناء العقارات التجارية والعقارات السكنية والمباني متعددة الطوابق، ومن أجل التقدم في قطاع العقارات، عمل مصرف دبي على توسيع مجالات التمويل في سوق العقارات والجدول الموالي يوضح تطور حجم التمويل العقاري بالمصرف ونسبته من إجمالي التمويلات الاسلامية.

الجدول رقم 1: يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الاسلامي خلال 2020-2024

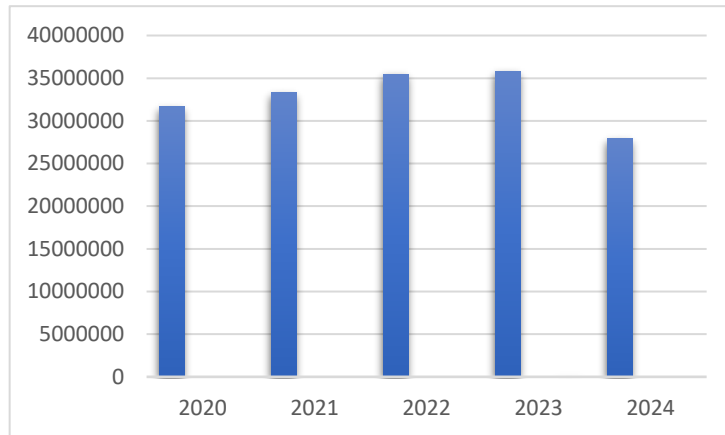
الوحدة:مليار درهم إماراتي

2024	2023	2022	2021	2020	السنوات البيانات
27.91	35.72	35.48	33.26	31.65	حجم التمويل العقاري
%25.17	%27.79	%26.57	%25.61	%24.38	نسبة التمويل العقاري من اجمالي التمويلات الاسلامية

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للبنك خلال الفترة (2020-2024)

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

الشكل رقم 1: يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف دبي الاسلامي خلال 2020-2024



من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجدول رقم 01

التحليل:

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف دبي الاسلامي متزايدة عموماً خلال فترة الدراسة حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 31 مليار درهم إماراتي سنة 2020 ليصل إلى 35 مليار درهم إماراتي سنة 2023، حيث بلغت ذروتها وذلك من خلال العديد من الأسباب والأساليب المتمثلة في انتعاش سوق العقارات بعد الجائحة (أزمة كوفيد)، حيث شهد القطاع العقاري في دبي تعافياً بفضل الاجراءات الحكومية وزيادة الطلب من المقيمين والمستثمرين الأجانب عليه، وبعض الأساليب المتمثلة في المربحة العقارية، الإجارة المنتهية بالتملك والاستثمارات العقارية والاستصناع، وفي سنة 2024 انخفض حجم التمويل العقاري ليصل إلى 27 مليار درهم إماراتي، وذلك راجع إلى تشبع السوق العقاري في بعض مناطق دبي، وتحوط مصرف دبي الاسلامي وتغيير استراتيجية البنك، وأفاد توجيه تمويلاته نحو قطاعات أكثر استقراراً وأكثر ربحية في ظل تقلبات السوق العقاري.

ثانياً: تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي

إن التمويل العقاري الذي يقدمه مصرف أبو ظبي الاسلامي، 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.

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

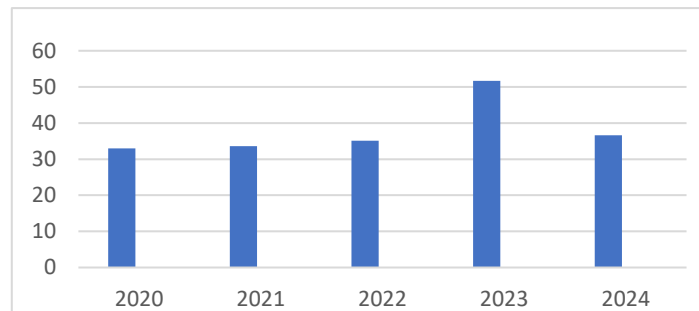
الجدول رقم 2: يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبوظبي الاسلامي خلال 2020-2024

الوحدة: مليار درهم إماراتي

2024	2023	2022	2021	2020	السنوات
36.6	51.7	35.1	33.6	33	البيانات
36.6	51.7	35.1	33.6	33	حجم التمويل العقاري
%30.44	%43.01	%30.95	%36.12	%35.48	نسبة التمويل العقاري من اجمالي التمويلات الاسلامية

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للبنك خلال الفترة: (2020-2024)

الشكل رقم 2: يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف أبوظبي الاسلامي خلال 2020-2024



من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجدول رقم 02

التحليل:

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف أبو ظبي الاسلامي عرفت زيادة من سنة إلى سنة حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 33 مليار درهم إماراتي خلال سنة 2020 ليصل سنة 2023 إلى 51.7 مليار درهم إماراتي، والتي تعتبر أكبر قيمة تمويل عقاري شهدتها دولة الإمارات وذلك راجع لانتعاش سوق العقارات وتعافيه وانتعاشه خصوصاً بعد أزمة كوفيد 19، وتوسعه وزيادة تلبية الطلب المحلي من المواطنين والمقيمين في الامارات على التمويل العقاري، خاصة مع المبادرات الحكومية لتشجيع التملك (مثل منح الإقامة الذهبية للمستثمرين العقاريين).

والامتثال للشريعة الاسلامية باستخدام صيغ التمويل الاسلامي مثل المراجعة، الإجارة المنتهية بالتملك، الاستصناع، الاستثمارات العقارية.

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

ثالثا: تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الاسلامي

يسعى مصرف الشارقة الاسلامي إلى دعم نمو التمويل العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة عموما وإمارة الشارقة تحديدا انسجاما 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.

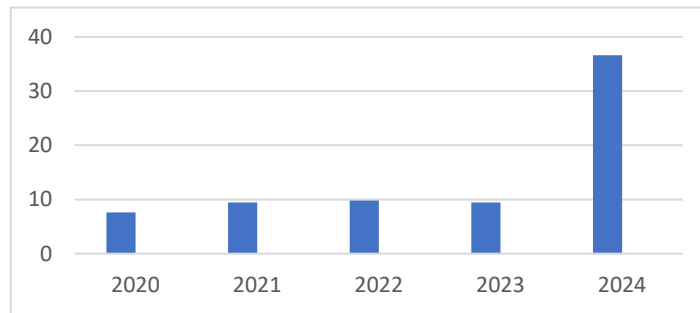
الجدول رقم 3: يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة الاسلامي خلال 2020-2024

الوحدة: مليار درهم إماراتي

2024	2023	2022	2021	2020	السنوات	البيانات
10.07	9.46	9.8	9.46	7.6		حجم التمويل العقاري
%26.71	%27.34	%31.6	%25.9	%26.0		نسبة التمويل العقاري من اجمالي التمويلات الاسلامية

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للبنك خلال الفترة: (2020-2024)

الشكل رقم 3: يمثل تطور حجم التمويل العقاري في مصرف الشارقة خلال 2020-2024



من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجدول رقم 03

التحليل:

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن قيمة التمويل العقاري في مصرف الشارقة الاسلامي كانت متزايدة حيث قدر مبلغ التمويل العقاري بـ 7.6 مليار درهم إماراتي خلال 2020 بنسبة 26.0% من إجمالي التمويلات الاسلامية وسجلت أعلى نسبة له و المتمثلة في: 31.6% سنة 2022 بمقدار مبلغ 9.8 مليار درهم إماراتي، وذلك راجع إلى زيادة الطلب العقاري في إمارة الشارقة بزيادة المشاريع السكنية والتجارية

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

وارتفاع ثقة العملاء والمستثمرين بالمصرف، بفضل الأداء المالي الجيد لمصرف الشارقة الاسلامي وزيادة اهتمامه بالقطاع العقاري.

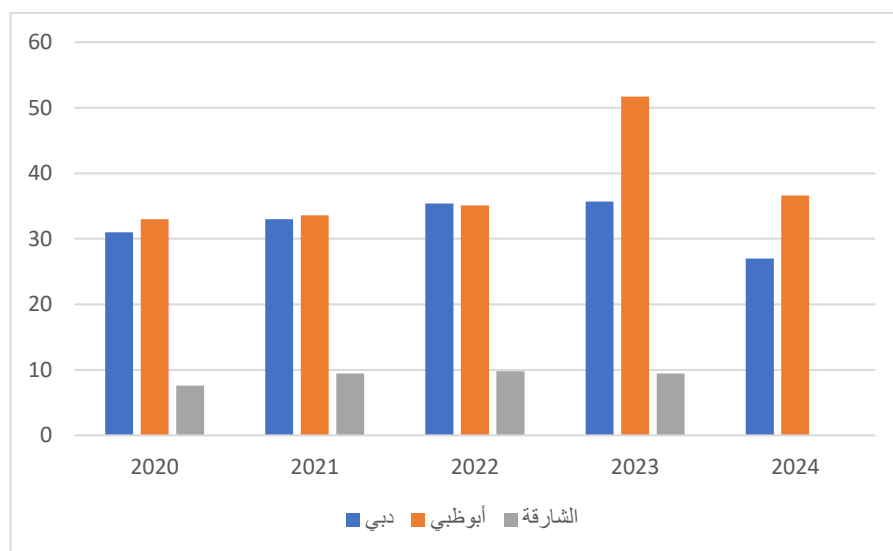
المطلب الثاني: مقارنة تطور حجم التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة

الجدول رقم 4: يمثل مقارنة تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الاماراتية محل الدراسة

البيانات	السنوات				
	2024	2023	2022	2021	2020
مصرف دبي	27	35.7	35.4	33	31
	%25.17	%28.79	%26.57	%25.61	%24.38
مصرف أبوظبي	36.6	51.7	35.1	33.6	33
	%30.44	%43.01	%30.95	%36.12	%35.48
مصرف الشارقة	10.07	9.46	9.8	9.46	7.6
	%26.71	%27.34	%31.6	%25.9	%26.0

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للبنوك خلال الفترة: (2024-2020)

الشكل رقم 4: يمثل مقارنة تطور حجم التمويل العقاري في المصارف الاماراتية محل الدراسة



من اعداد الطالبة بالاعتماد على معطيات الجدول رقم 03

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

المطلب الثالث: مساهمة صيغ التمويل الاسلامي في التمويل العقاري في المصارف محل الدراسة

تعتبر الامارات المتحدة من أحسن المراكز ادراجا لصيغ التمويل الاسلامية في العالم، لأن إقبال المستثمرين والمصارف الاسلامية على التعامل بهذه الصيغ في تزايد مستمر، ويوجد هناك جهودا كبيرا لترويج فكرة التداول و التعامل بالتمويل الاسلامي في مجال التمويل العقاري. ويعتبر وسط مدينة دبي الاماراتية أبرز مشاريع التوسع العقاري الممولة بمنتجات مالية اسلامية، كما تعتبر دولة الامارات في مجال القطاع العقاري تجربة متميزة من حيث كما تعتبر دولة الامارات 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.

ولدينا الجدول الموالي يبين مساهمة صيغ التمويل الاسلامية التي توفرها المصارف محل الدراسة في التمويل العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة. والمتمثلة في مصرف دبي الاسلامي، أبو ظبي اسلامي، الشارقة الاسلامي.

الجدول رقم 5: يمثل مساهمة صيغ التمويل الاسلامية التي توفرها المصارف محل الدراسة

الوحدة:مليار درهم اماراتي

2024	2023	2022	2021	2020	السنوات	البيانات
240	225	212	200	190	حجم التمويل العقاري الاسلامي	
900	850	800	750	700	اجمالي التمويل العقاري الاسلامي	
%26.7	%26.5	%26.5	%26.7	%27.1	نسبة التمويل العقاري الاسلامي من اجمالي التمويل العقاري	

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على التقارير المالية السنوية خلال الفترة (2020-2024) والتقارير السنوي لوزارة الاقتصاد لسنة 2024.

التحليل:

نلاحظ من خلال الجدول أن حجم التمويل العقاري الاسلامي متزايدة خلال فترة الدراسة، حيث قدر ب190 مليار درهم اماراتي سنة 2020، ليصل إلى 240 مليار درهم اماراتي سنة 2024، وذلك من خلال العديد من الأساليب المطبقة في هذا المجال والمتمثلة في المراجعة العقارية، الاجارة المنتهية

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

بالتملك، الاستثمارات العقارية والاستصناع وزيادة الطلب على التمويل المتوافق مع الشريعة الاسلامية خاصة في ظل توسع مشاريع التطوير العقاري.

ونسبة مساهمة صيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري خلال فترة الدراسة كانت في المتوسط تتراوح بين: 26.5% و 27.1%، و قيمة ضئيلة لكن ذات أهمية كبيرة نظرا لما حققته من انجازات في مجال تطور الهيكل العقاري الاماراتي. وعدم ارتفاع النسبة بشكل كبير يعود إلى وجود تحديات تنظيمية وتسويقية لدى المصارف الاسلامية الاماراتية محل الدراسة. بالإضافة الى ظهور توجهات تمويلية جديدة تخص قطاعات أخرى.

الفصل الثالث: مساهمة المصارف الاسلامية بدولة الامارات في التمويل

خلاصة الفصل:

توصلنا من خلال هذا الفصل إلى تحديد مدى مساهمة صيغ التمويل الاسلامي في التمويل العقاري بدولة الإمارات العربية المتحدة من خلال التطرق لبعض المصارف المتخصصة في هذا المجال والمتمثلة في مصرف دبي الاسلامي، مصرف أبو ظبي ومصرف الشارقة الاسلامي، وذلك بالاعتماد على التقارير المالية السنوية للبنوك الثلاثة خلال الفترة: 2020-2024، لتتبع تطور حجم التمويل العقاري في هذه المصارف ومساهمتها في حجم التمويل العقاري الإجمالي ، و قد تم التوصل إلى النتائج التالية:

- يوجد على مستوى دولة الامارات العربية المتحدة مصارف اسلامية مختلفة تعمل على تمويل القطاع العقاري ، من أهمها: مصرف دبي، مصرف أبو ظبي و مصرف الشارقة؛
- صيغ التمويل الاسلامية الملائمة في مجال التمويل العقاري الاسلامي المستخدمة في المصارف محل الدراسة تتمثل في: صيغة المربحة العقارية، صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك، بالإضافة إلى الاستثمارات العقارية؛
- تهتم المصارف الاسلامية بدولة الامارات العربية المتحدة بنشاط التمويل العقاري من إجمالي التمويل في المصارف محل الدراسة بنسبة 50%؛
- يأتي مصرف أبو ظبي الاسلامي في المرتبة الأولى من حيث نسبة مساهمته في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات والتي قدرت ب 50%، ثم يليه مصرف دبي والشارقة؛
- إن نسبة مساهمة صيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري في تحسن وثابتة خلال فترة الدراسة ،حيث قدرت في المتوسط ب 26.7% نتيجة ظهور العديد من المستثمرين الأجانب وزيادة اهتمام المصارف بالتمويل العقاري.

خاتمة

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

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 الاسلامية لمحاولة تخفيف وحل أزمة العقار التي لا زالت 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 الاسلامية لممارسة هذا النوع من التمويل وذلك للأهمية البالغة في وقتنا الحالي.

نتائج البحث:

يمكن تلخيص نتائج هذا البحث في النقاط التالية:

- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من الأفراد والمجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير السكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع خاصة متوسطي ومحدودي الدخل، وهي فئات غير قادرة على تمويل وشراء وبناء مساكنهم الخاصة في ظل إرتفاع الأسعار؛
- تلعب صيغ التمويل الاسلامي دوراً مهماً في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات، حيث أثبتت الدراسة أن المصارف الاسلامية تعتمد على مجموعة من الصيغ الشرعية من أبرزها: المراجعة الأمر بالشراء، المشاركة المنتهية بالتملك، الاجارة المنتهية بالتملك، وهي صيغ تتماشى مع طبيعة المشاريع العقارية التي تتطلب تمويلات طويلة الأجل ومضمونة العائد؛
- تعد صيغة الاجارة المنتهية بالتملك من أكثر الصيغ استخداماً في تمويل القطاع العقاري لما توفره من مرونة وأمانة قانوني لكل من المصرف والعميل؛
- ساهمت المصارف الاسلامية محل الدراسة بشكل فعال في تمويل المشاريع العقارية بالامارات، حيث أظهرت البيانات زيادة تدريجية في حجم التمويلات العقارية الممنوحة سنوياً، ما يؤكد ثقة السوق العقارية في أدوات التمويل الاسلامي وكفاءة هذه المصارف في تلبية احتياجات الأفراد والمستثمرين؛

- أثبتت الدراسة أن التمويل الاسلامي لا يقتصر على الجانب الديني فقط بل يشكل أداة اقتصادية في قطاع العقارات، وهو ما يتجلى في تجربة الامارات كمثال رائد في الجمع بين الشريعة الاسلامية والحدثة في المجال المالي؛
- بلغ متوسط نسبة مساهمة صيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري في المصارف محل الدراسة خلال الفترة المدروسة 26.7%، فهي تعتبر قيمة ضئيلة لكنها ذات أهمية كبيرة نظرا لما حققته من انجازات في مجال تطور الهيكل العقاري الاماراتي.

اختبار صحة الفرضيات:

وبعد تحليل نتائج الدراسة الخاصة بالمصارف الاسلامية محل الدراسة خلال الفترة (2020-2024) تم اختبار صحة الفرضيات التالية:

الفرضية الأولى: التي مفادها أن "الاجارة المنتهية بالتمليك من أهم الصيغ المستخدمة من طرف المصارف الاماراتية لتمويل القطاع العقاري" فقد بينت الدراسة أن صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك تعد فعلا من أبرز الصيغ المعتمدة في هذا المجال، وعليه فإن الفرضية الأولى صحيحة.

الفرضية الثانية: التي مفادها أن "مصرف أبو ظبي الاسلامي يحتل المرتبة الأولى من حيث مساهمته في تمويل القطاع العقاري الاماراتي" فقد أثبتت نتائج المقارنة أن مصرف أبو ظبي الاسلامي هو من يقع في الصدارة من حيث إجمالي التمويل العقاري خلال فترة الدراسة حيث قدرت نسبة مساهمته في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات بـ 50%، ثم يليه مصرف دبي والشارقة ، مما يجعل الفرضية الثانية صحيحة.

الفرضية الثالثة: والمتعلقة بكون "دور المصارف الاسلامية محل الدراسة يتمثل في مساهمتها بنسبة كبيرة في تمويل القطاع العقاري من خلال العديد من الأساليب"، حيث أظهرت البيانات اعتماد المصارف على صيغ تمويل متنوعة ومساهمة فعلية في دعم القطاع العقاري، حيث بلغ متوسط نسبة مساهمة صيغ التمويل الاسلامية في تمويل القطاع العقاري خلال فترة الدراسة بـ 26.7%، وهي نسبة ضئيلة لكنها مهمة ، مما يجعل الفرضية الثالثة خاطئة.

توصيات البحث:

انطلاقا من النتائج المتوصل اليها ، يمكن ادراج التوصيات التالية:

- توجيه اهتمام المصارف الاسلامية نحو التمويل العقاري ،لأنه يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا، ويؤكد الدور الاجتماعي للمصارف الاسلامية ودعمها لعملية التنمية؛
- تطوير الصيغ التمويلية التي تختص بالمجال العقاري مثل صيغة المشاركة المنتهية بالتملك وصيغة المرابحة للآمر بالشراء وصيغة الاجارة المنتهية بالتملك وصيغة الاستصناع؛
- ضرورة انشاء صناديق استثمارية اسلامية متخصصة في التمويل العقاري لتغطية العجز الذي يمكن أن تقع فيه المصارف الاسلامية ؛
- ضرورة إنشاء صندوق خاص في المصارف الاسلامية 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.
- الاستفادة من تجربة الامارات العربية المتحدة في مجال مساهمة مصارفها الإسلامية في عمليات التمويل العقاري، باعتبارها تجربة ناجحة يقتدى بها من طرف الدول اليوم، و من بينها الجزائر التي لا زالت تعاني من مشاكل تمويل القطاع العقاري و خاصة في مجال السكن.

آفاق الدراسة:

من خلال دراستنا هذه يمكننا اقتراح بعض المواضيع التي قد تكون محل بحث مستقبلا و تتمثل في:

- دور المؤسسات المالية الاسلامية في تمويل القطاع العقاري.
- مساهمة المصارف الاسلامية في تمويل القطاع العقاري في الجزائر.
- سبل تطوير آليات التمويل العقاري في المصارف الاسلامية في الجزائر.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

- ابن قدامة، المغني، دار الفكر، ج6.
- أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2002.
- حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، الجائزة والمنهى عنه، بدون ذكر دار النشر، مصر، القاهرة، 2007.
- حسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرفية الإسلامية،
- حيدر يونس الموسوي، المعارف الإسلامية أدائها المالي وآثارها في سوق الأوراق المالية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2011.
- رشاد العصار، رياض الحلي، النقود والمصارف، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2000.
- الرشيد ماجد عبد الرحمان، الدليل الشرعي للتمويل العقاري بالمربحة والاجارة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2010.
- سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، ط1، 1423هـ-2002م.
- صلاح الدين السيبي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة، 2009.
- فادي محمد الرفاعي، المصارف الإسلامية، منشور الحلبي الحقوقية، لبنان، 2004.
- فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري -الاقتصاديات المخاطر، إعادة الهيكلة، الدار الجامعية الاسكندرية، مصر، 2009.
- فؤاد السرطاوي، التمويل الاسلامي ودور القطاع الخاص، دار المسيرة، الأردن، 1999.
- قدرى عبد الفاتح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- كروش نور الدين، آليات تمويل التنمية الاقتصادية وفق ميكانيزمات صيغ التمويل الاسلامي، الصكوك الإسلامية نموذجاً، 2018.
- محمد شيخون، المصارف الإسلامية دراسة في تقويم المشروعات الدينية والدور الاقتصادي والسياسي، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، رام الله، 2002.

قائمة المصادر والمراجع

- محمود حسن صوان، أساسيات العمل المصرفي، دراسة مصرفية تحليلية مع ملحق بالفتاوى الشرعية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2008.
- منذر قحف، مفهوم التمويل في الاقتصاد الاسلامي (تحليل فقهي واقتصادي)، الطبعة الثالثة، المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، البنك الاسلامي للتنمية، جدة، 2004.
- نادية حسن محمد عقل، نظرية التوزيع في الاقتصاد الاسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2011.
- وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وأدلته، ج2، دار الفكر، دمشق، 1997.

رسائل وأطروحات:

- إلياس عبد الله أبو الهيجاء، تطور آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الاسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة، جامعة البرموك، الاردن، 2007.
- باحمد ياسمين، إدارة مظاهر التمويل في المصارف الاسلامية -دراسة حالة المصارف الاسلامية الخليجية من 2008 إلى 2017، مذكرة مقدمة في متطلبات نيل شهادة الماستر، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2016-2017.
- بلال عبادلية، مأمون جوال، آليات التمويل العقاري في البنوك الاسلامية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2018-2019.
- بلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لبنك الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير في القانون، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012.
- خاطر سعدية، التمويل الاسلامي ومدى فعاليته في معالجة الأزمة المالية العالمية 2008، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في اقتصاد دولي، جامعة وهران، 2015.
- شافية كتاف، دور الأدوات المالية الاسلامية في تنشيط وتطوير السوق المالية الاسلامية، دراسة تطبيقية لتجارب بعض الأسواق المالية العربية والاسلامية، أطروحة دكتوراه، تخصص علوم اقتصادية كلية علوم اقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، 2014.

قائمة المصادر والمراجع

- صبرينة بوطبة، مساهمة الهندسة المالية الاسلامية في تحويل البنوك الربوية إلى بنوك اسلامية، دراسة تجارب بعض الدول، أطروحة دكتوراه، تخصص اقتصاديات الوساطة المالية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.
- عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الاسلامي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2009.
- قرمية دوفي، انعكاسات الأزمة المالية العالمية على مستقبل الصناعة المصرفية الاسلامية - دراسة عينة من المصارف)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.
- كيجل فايضة، منصور خيرة، تقييم صيغ التمويل في البنوك الاسلامية (دراسة حالة بنك البركة وكالة شلف 2013-2017)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017-2018.
- محمد عبد الحميد محمد فرحان، التمويل الاسلامي للمشروعات الصغيرة (دراسة لأهم مصادر التمويل)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم مصارف اسلامية، الجزائر، 2010.
- محمد نور الدين أردنية، القرض الحسن وأحكامه في الفقه الاسلامي، أطروحة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2010.
- منصور خيرة، كيجل فايضة، تقييم صيغ التمويل في البنوك الاسلامية، مذكرة تخرج ضمن نيل متطلبات شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017-2018.
- نوال بيراز، تطوير مؤسسات التأمين التكافلي كآلية لدعم الصناعة المالية الاسلامية (دراسة حالة سلامة للتأمينات الجزائرية)، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في علوم الاقتصاد والادارة تخصص اقتصاد إسلامي، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2019-2020.

دوريات ومقالات:

- إكرام عبد العزيز وآخرون، التمويل الاسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الاشارة الى بعض التجارب العربية، مجلة المخطط والتنمية، العدد 19، العراق، 2011.
- زوبير عياش، سميرة ماصرة، التمويل الاسلامي التمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 13، الجزائر، جوان 2016.
- علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)، مجلة تشريعات التمير والبناء، العدد الرابع، جامعة الأنبار، العراق، 2017.

قائمة المصادر والمراجع

- مجمع الفقه الاسلامي، قرارات الدورة الرابعة، جدة، 1988.
- مصطفى أحمد ابراهيم نصر، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الاسلامي.
- منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الاسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية، العدد 25، 2009.

المواقع الالكترونية:

- تقرير الاستقرار المالي 2020 centralbank.ae
- معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف أبو ظبي www.adib.ae
- معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف الشارقة www.sib.ae
- معلومات منشورة على الموقع الرسمي لمصرف دبي www.dib.ae