

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

مديرية ما بعد التدرج والبحث العلمي
والعلاقات الخارجية



معهد العلوم الإسلامية
قسم الشريعة

**تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية
من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية
- دراسة استشرافية -**

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم الإسلامية
- تخصص: اقتصاد إسلامي.

إعداد الطالب: محمد زواري فرحات
بإشراف الأستاذ الدكتور: إبراهيم رحمانى

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	المؤسسة الأصلية	الصفة
فوزي محيريق	أستاذ	جامعة الوادي	رئيسا
إبراهيم رحمانى	أستاذ	جامعة الوادي	مشرفا ومقررا
علي باللموشي	أستاذ محاضر - أ	جامعة الوادي	عضوا مناقشا
إسماعيل مومني	أستاذ محاضر - أ	جامعة سطيف 1	عضوا مناقشا
عبد الناصر براني	أستاذ محاضر - أ	جامعة الأمير عبد القادر	عضوا مناقشا
ميلود زنكري	أستاذ محاضر - أ	جامعة برج بوعريريج	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 1441-1442 هـ / 2020-2021م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي واجتهادي في رسالتي:

- إلى الوالدين الكريمين

- إلى إخوتي وأخواتي

- إلى الزوجة الكريمة والأبناء

محمد زواري فرحات

شكر وتقدير.

الحمد وأعظم الشكر لخالقي رب الكون وبارئ الخلق والبشر، أنار بنوره حياتنا ووفق
برحمته شتات أرواحنا، وبصر بقوته ضعفنا.

والصلاة والسلام على معلم البشر، القدوة والرحمة؛ محمد -صلى الله عليه وسلم-

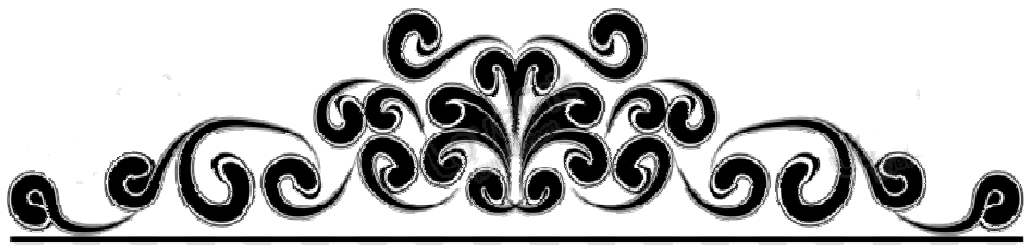
يسر خاطري أن أتوجه بكلمات الشكر والتقدير لأستاذي المشرف: الأستاذ الدكتور إبراهيم
رحماني، على صبره الجزيل رغم شغله وانشغالاته، على أن شرفني بإشرافه وتوجيهاته.

أتوجه بالشكر ثانياً للأستاذين: خليفة زواري أحمد لإرشاداته وتقويمه استبائي، بارك الله
نفسه، وإلى الأستاذ بوترعة بلال على مساعدتي في فهم التفاعلية الرمزية أنار الله روحه.

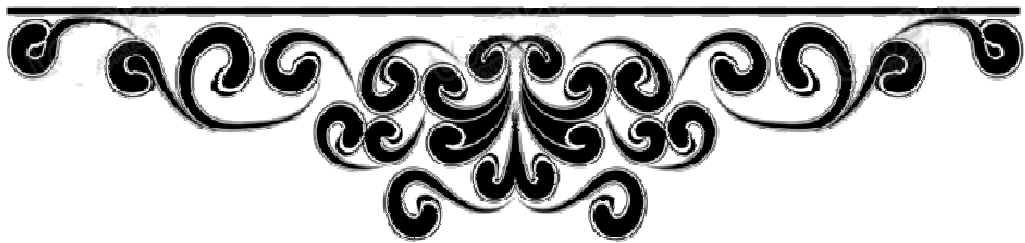
أشكر الطاقم الإداري لمكتبة جامعة الأمير عبد القادر بقسنطينة لتوفيرهم الجو العلمي لكل
طالب علم صيفا وشتاء ألهمهم الله سبل المجد والعلا.

لا أنسى أبداً الطاقم الأكاديمي لمعهد العلوم الإسلامية ببارك الله جهودهم أجمعين.

كما لا أنسى أبداً مكتب التعمير والبناء ببلديتي؛ بلدية الرباح، ومديرية السكن بولاية الوادي
على توفيرهم كل ما احتاجته قريحتي في الأطروحة.



مقدمة



1- التعريف بالموضوع:

يعتبر السكن من أساسيات الحياة البشرية؛ حيث يتمكن الإنسان من خلاله من ممارسة حرية التصرف وتحقيق بعض مظاهر إرادته، وينال حظاً من الخصوصية بالتخفي عن أنظار عموم الناس، كما يجد فيه المرء متنفساً للتخفف من مقتضيات العرف في الملبس والمشرب والمأكل والنوم والاستيقاظ ونحو هذا من متطلبات الحياة البشرية ورفع الحرج والضييق.

وعلى هذا كان التعبير القرآني جلياً وواضحاً في بيان هذه النعمة (السكن) فقال سبحانه : ﴿وَفَلَنَّا يَئِئَادُمْ أَسْكُنَ أَنْتَ وَزَوْجُكَ الْجَنَّةَ وَكُلَا مِنْهَا رَغَدًا حَيْثُ شِئْتُمَا وَلَا تَقْرَبَا هَذِهِ الشَّجَرَةَ فَتَكُونَا مِنَ الظَّالِمِينَ﴾ [البقرة: 35].

فالسكن هو المكان الطبيعي للطمأنينة والاستقرار والحرية الشخصية وحاجة الإنسان إلى سكن لائق، تعد العبارة والعنوان الأبرز للعهد الدولي، لا لشيء إلا ولأنه قاعدة الهرم التي تشكل مثلث ماسلو للحاجيات الإنسانية، وتنظم الدول في هذا الشأن اللوائح والتنظيمات والشرائع حفظاً وتوفيراً له، وهو ما يصطلح عليه بالسياسة السكنية، وما يقابل ذلك المصطلح هو الأزمة، فمشكلة السكن تصنف كأزمة عالمية، فبعض الحاجة للشيء تعظم أزمته، وهي مشكلة تمس أغلب دول العالم، وإن تفاوت حجم تلك الأزمة من دولة لأخرى فإنها تظل الأبرز، لذلك فإن جميع الدول تصنع سياساتها الخاصة بها في تمويل القطاع السكني بناء على الكثير من المعايير والظروف؛ منها حجم الملاءة للوضع الاقتصادي ككل وثقافة المجتمع التي تتوافق وتلك السياسات، فحجم الأزمة مثلاً يختلف بصورة نسبية بين دولة كالجائر ودولة أخرى كالسعودية مثلاً؛ التي تصنف مشكلة السكن (حادثة) عند عجزها عن توفير "فيلا ملائمة" ألفتها ثقافة المواطن السعودي بعكس الجائر التي تقتصر على توفير الشقق، ويرجع ذلك للسبيين السابقين؛ الثقافة المتمايزة بين الشعب السعودي والجائري في فهم الرفاهية السكنية، واختلاف حجم الملاءة

المالية التي تتفوق فيها السعودية بفضل انخفاض عدد سكانها مقارنة بالجزائر وارتفاع مداخيل ريعها الذي يساوي عشر أضعاف ما تنتجه الجزائر.

اعتمادا على تلك المعايير تسطر الدول برنامجها وسياستها التمويلية؛ من خلال وضع الصيغ والغطاء المالي اللازم لتغطية الاحتياجات السكنية المتصاعدة.

تنتهج الجزائر في سياستها الإسكانية جانبين رئيسيين: الأول متمثلا في القروض السكنية المعتمدة على خلفية نظام الرهونات العقارية SRH، والثاني متمثلا في الصيغ المختلفة التي تنتجها الدولة وتسلمها بطرق متميزة بحسب الصيغة المطروحة من السكن الاجتماعي، الريفي، المدعم أو التأجير.

وبرغم الجهود الحثيثة للجزائر منذ استقلالها في تمويل القطاع السكني وتطويره من خلال المخططات الاقتصادية المتتالية إلا أن أزمة السكن لا تزال حادة، وفوق كل ذلك ما يقتطع من مبالغ ضخمة جدا، على عاتق الميزانية العمومية في كل سنة مالية لتمويل هذا القطاع.

إحدى الصيغ التي تبناها الدولة الجزائرية هي صيغة الإيجار؛ والملاحظ أن الصيغتين اللتين تعتمدهما الجزائر وفق ذلك البرنامج هما: البيع بالإيجار وإجارة منافع الأعيان في صيغة السكنات الاجتماعية التي تنتهي بوعده بالبيع.

فبحسب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار؛ فإن صيغة البيع بالإيجار تسمح بالحصول على مسكن عند إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب وتحدد الأسعار وفق التكاليف والمصاريف طيلة مدة الإنجاز. وتمول السكنات المنجزة بأموال عمومية، ولهذه الصيغ جملة من الأثقال والأحمال نناقشها في استشراف السياسة السكنية الجزائرية في الفصلين الأخيرين.

من أجل إحلال الأسم للاستثمار، يبرز الدور المحوري لصناعة المال الإسلامي الذي سطع نجمه في أواخر القرن الماضي، ليشهد بريقه أكثر إبان أزمة صيف 2008، حيث ازدهرت هاته

الصناعة بفضل جهود الإبداع والابتكار في الهندسة المالية الإسلامية ففي المجال الإيجاري ظهرت صكوك الإجارة بمختلف صيغها لتضفي عليها الربحية والمرونة القصوى وتمويلها لأكثر من قطاع وإدارتها العوائد والربحية على أوسع من جهة.

ونظرا للأهمية الكبرى المتزايدة التي تمثلها الصكوك الإسلامية فإن مجمع البحوث للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية قد شدد على موضوع الصكوك الإسلامية، ليصدر بذلك المعيار الشرعي السابع عشر؛ الذي وضع خلاله الصورة المحملة لأبرز الصكوك الإسلامية التي من الممكن أن تخلق مجالا جديدا في صناعة المال الإسلامي، وقد جاء المعيار لبيان ماهية صكوك الإجارة بكونها "وثائق متساوية القيمة عند إصدارها تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات، أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص".

تتجلى الأهمية الاقتصادية الكبرى لصكوك الإجارة في:

- مناسبتها لتمويل الأصول الثابتة، حيث يستفاد من منفعتها مقابل مبلغ الإيجار دون تحمل نفقات الصيانة ومخاطر الملكية من هبوط في الأسعار وما إلى ذلك.

- مساعدة الدولة في تغطية عجز ميزانيتها، من خلال طرحها لتلبي احتياجاتها في تمويل مشاريعها التنموية، وذلك لما تتمتع به من استقرار نسبي من حيث الأصول المؤجرة، والأجرة المتحققة، فإذا أصدرتها الدولة تتمتع بالإضافة إلى ما سبق بثقة عالية لدى المتعاملين معها، لذلك تصلح أن تكون بديلا جيدا لسندات الخزينة في السياسة النقدية للبنك المركزي من خلال ما يسمى بعمليات السوق المفتوحة التقليدية.

- القدرة على تجميع وتعبئة المدخرات من مختلف الفئات وذلك لتنوع الآجال وتنوع الفئات من حيث القيمة المالية، وتنوع الأغراض أيضا، إضافة إلى سيولتها المستمدة من إمكانية تداولها في السوق الثانوية، كما تتمتع بعدم تعرضها لمخاطر سعر الفائدة؛ لأنها لا تتعامل به أصلا، مع عدم التعرض لمخاطر التضخم، بل تتأثر به إيجابيا، لأن هذه الصكوك تمثل أصولا حقيقية في شكل

أعيان وخدمات ترتفع أسعارها بارتفاع المستوى العام للأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع عائدات الصكوك الممثلة لتلك الأصول (أعيان وخدمات).

- تمويل المشروعات الصماء ذات النفع العام، التي لا ترغب الحكومة في إقامتها على أساس الربح لمصلحة تراها عامة، في هذه الحالة تكون الحكومة هي المستأجر من أصحاب الصكوك الذين يكونون هم المالكين لهذه الأعيان المؤجرة للدولة. ثم تقوم الحكومة بصفقتها مستأجراً بإباحة المشروع للنفع العام.

لأجل الفاعلية الأكثر والكفاءة الأكبر لصكوك الإجارة فإن التفصيل يحتاج لتفاصيل مثله، فلكل شكل من أشكال النشاط الاجتماعي هيكل يناسبه من صكوك الإجارة، فالمؤسسات الخدمائية تركز بالطبع على إصدار صكوك إجارة الخدمات وللمؤسسات المؤجرة للعتاد الصلب استخدام صكوك إجارة منافع الأعيان. فمن شأن صكوك الإجارة بمختلف صيغها إضفاء العديد من المزايا والمحاسن على القطاع السكني الجزائري وتخليصه من عديد المشاكل؛ كمشكل تغطية المشاريع بالغطاء المالي اللازم خاصة مع الانخفاضات الحادة والمزمنة لأسعار براميل البترول، وتخليصه من لعنة المشاريع المرطونية التي تأخذ أكبر من وقتها.

إن تجارب دول العالم مع صكوك الإجارة ضخمة جدا حتى إن اسمها غني عن التعريف، وذلك لازدواجية استخدامها من جهة بين الاقتصاد الإسلامي والتقليدي من جهة أخرى، ومن الدول الصاعدة والمتدرجة في استخدام الصكوك وبخاصة صكوك الإجارة وشهادات الإسكان لتمويل القطاع السكني هي تركيا، ماليزيا، دول الخليج العربي وأغلب الدول الغربية، والمشاهد لحالة تلك الدول بإمكانه تبين الفرق بعد استخدام الصكوك الإيجارية وما خلقتة من ازدهار للقطاع العقاري ككل.

2- إشكالية الموضوع.

تسطر الجزائر في كل سنة مالية مبالغ ضخمة جدا لتمويل القطاع السكني، وكل ذلك يقتطع من الخزينة العمومية، ولا يمكن للدولة في هذا الصدد رفع الدعم أو التقليل منه لقطاع السكن لما يمثلها هذا القطاع من حساسية كبيرة تجاه الساحة الاجتماعية.

من أبرز الأدوات التي تعتمد عليها الجزائر في سياستها الإسكانية هي التأجير والمدقق في الموضوع يرى أنها تركز على البيع أكثر من كونه إجارة إلا في الصيغة الاجتماعية التي يكون مردودها رمزيا، وصيغة الترقوي المدعم التي تثقل كاهلي؛ المكتبين والميزانية العمومية على حد سواء، إن غياب سياسة التأجير السكني يفوت على الجزائر فرصا كبيرة لتقليل الأعباء عن كاهل ميزانياتها خاصة مع الأضرار التي تخلفها تدهورات أسعار الطاقات الغير متجددة، وتأثيرها السلبي على موازنة الحكومة الجزائرية.

ولأن العصر الذي نعيشه مصمم على الابتكارات والأدوات المالية الإبداعية من مختلف الأوراق المالية الموجهة للتمويلات السكنية، فطرح أحد تلك الأدوات المبتكرة يعتبر ضرورة تملئها عصرنة القطاع السكني، من الأدوات المالية المبتكرة لتمويل القطاع السكني؛ صكوك الإجارة، وهي تعتبر الأشهر من بين عديد الأوراق المالية ذات التوجه الإسلامي المعروفة بـ"الصكوك الإسلامية"، وتنطوي تحت هاته الصيغة عديد الأنواع المتميزة أثبتت نجاعتها الفعالة في تنشيط العديد من القطاعات ومنها القطاع السكني.

فهل من الممكن لصكوك الإجارة أن يكون لها دور فعال في سياسة الإسكان الجزائرية، في حال تبنيتها مستقبلا كأحد الصيغ السكنية؟

للإجابة على الإشكال الرئيسي السابق، نفكك جزئيات الموضوع للإجابة على التساؤلات الفرعية الآتية:

- ✓ كيف تطورت التصورات الذهنية للمساكن عبر التاريخ البشري، وفي أي المقاصد تماثلت عناية الشريعة بالقطاع السكني؟
- ✓ إلى أي الحدود تتداخل الصيغ التقليدية الممولة للقطاع السكني مع توجهات الصيغ الإسلامية في السياسات السكنية؟
- ✓ كيف ساهمت السياسات التقليدية السكنية في الجزائر من استيعاب أزمة السكن؟
- ✓ ما هي أبرز مكونات صكوك الإجارة الإسلامية كأحد صيغ تمويل القطاع السكني؟
- ✓ هل تحظى صكوك الإجارة الإسلامية بالقبالية في حال طرحها كبديل فاعلة تساهم في تطوير القطاع السكني في الجزائر؟

3- الفرضيات:

ترسم صورة البحث قبل البحث فيه، لتتشكل بذلك مجموعة من القنوات والنتائج المسبقة لدى الباحث نتيجة ذلك التصور، الذي قد يصدق أحيانا، وربما تتغير تلك القنوات بعد الغوص في غمار المعلومة، لأن الحيادية في البحوث الإنسانية أمر صعب، فالثقافة والمبادئ تسيطر على النفس العميقة للإنسان من غير وعي، والباحث الناجح من يتقبل النتيجة أيا كانت ولو على حساب توقعاته ومواقفه، ولأننا لسنا خلافا عن أي بحث، نفترض الفرضيات الآتية:

- ✓ للأزمات السكنية انعكاسات تمتد إلى باقي نواحي الحياة الاجتماعية، الصحية والسياسية.
- ✓ المنتجات الإسلامية الممولة للقطاع السكني، يغلب عليها منهج المحاكاة للمنتجات التقليدية المعمول بها داخل الاقتصاديات الرأسمالية.
- ✓ صكوك الإجارة تتميز بتنظيم الأقساط الإيجارية وهو ما يخفف على كاهل المواطنين الراغبين في الاكتتاب عليها، على عكس الميزانية العمومية للدولة التي تثقل كاهلها بتمويل تلك المنتجات.
- ✓ استشراف طرح صكوك الإجارة في دولة كالجزائر سيكون عليه اكتتاب واسع بفضل خلفيته الإسلامية التي تتفق ومبادئ أغلب الشعب الجزائري.

4- الأهمية العلمية:

يعتبر موضوع الصكوك الإسلامية في تمويلاتها المتنوعة لجميع القطاعات الاقتصادية مما كثرت فيه البحوث العلمية المحكمة، وذلك لأهميته المتنامية في عدة جوانب؛ أولاً لخاصية المرونة التي تتميز بها الصكوك الإسلامية ما يجعلها منافساً إن لم تكن بديلاً للأسهم والسندات في عصر السرعة التي تتطلبها المرحلة الحالية المتطورة، ثانياً الثقة النسبية التي تتمتع بها الصكوك الإسلامية وهو ما أهلها لتغزوا أغلب الأسواق العالمية بفضل تجاربها الرائدة في الدول الأوربية والخليجية ودول جنوب شرق آسيا.

تكمُن الأهمية الكبرى للصكوك الإسلامية في تمويلها للقطاع العقاري، بالعصرية واعتمادها سياسة التنافس التي تخلق جو الإبداع في هياكل الصكوك الإسلامية المطروحة مثال ذلك الهياكل المتعددة لصكوك الإجارة الإسلامية.

من شأن الصكوك الإسلامية الممولة للقطاع العقاري وبصفة خاصة القطاع السكني تقديم دفعة كبيرة ونقله نوعية لقطاع الإسكان الجزائري من خلال الهياكل المتنوعة لصكوك الإجارة.

5- أسباب الاختيار:

دفعني لاختيار موضوع "تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية" عدة أسباب منها:

أ- استكمال جهودي البحثية في مراحل التكوينية المتدرجة، بداية بمرحلة اليسانس والتي عنونت مذكرتي حينها بـ "تمويل البنوك الإسلامية للعقار - دراسة حالة مصرف قطر الإسلامي -"، ومن ثم مذكرتي في الماجستير والتي وسمتها بـ "تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية - دراسة نظرية تطبيقية -" وفي مسيرتي داخل الرباط نفسه اخترت " تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية عن الطريق التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية - دراسة استشرافية -" كعنوان لأطروحتي في الدكتوراه.

ب- تقدم مقترحات ذات طابع إسلامي منبثقة من قيم وثقافة المجتمع الجزائري المسلم، من أجل إشراكه وترغيبه في العملية التنموية، خاصة في القطاع السكني الذي يشهد عزوفا من قبل شريحة كبيرة في المجتمع بسبب فوائد القروض السكنية التي تتنافى مع معتقداتهم.

ت- واقعية الموضوع وانطلاقه من مشاكل محسوسة تمس الأرضية المعيشية للمواطن بصورة مباشرة لتمس أحد أهم أركان العيش الكريم وهو المسكن، وما يقدمه الموضوع هو الرقي بذلك القطاع من خلال عصرنته وتطويره.

ث- الأموال الضخمة التي تصرف سنويا لتمويل القطاع السكني، والتي يمكن التقليل منها بصورة كبيرة في حال طرح الصكوك الإسلامية لتمويل القطاع السكني.

6- الصعوبات:

يواجه كل باحث خلال قيامه بالبحث العلمي بعدد مهول من المشكلات والصعوبات، التي قد لا تطرأ على ذهنه في بدايات التخطيط والدراسة الأولية لموضوعه، ومن أبرز وأكبر المشكلات والصعوبات التي واجهتني في دراستي:

أ- فتوة موضوع الصكوك الإسلامية الذي تنجمت عنه صعوبتين وهما؛ قلة المراجع المتخصصة التي تحكي تجارب عملية، وغياب سياسة سكنية كاملة تتبنى الصكوك الإسلامية كركيزة أساسية، ولا تقتصر على كونها ذراع من أذرعتها الداعمة في مخططها الشامل للقطاع السكني.

ب- ضبابية القطاع الرقمي في الجزائر، فرمادية الإحصائيات المتوفرة وهي نادرة، يجعل من المستحيل تقديم قراءة نقدية سليمة وطرح حلول بناء على تلك التصورات.

7- الدراسات السابقة:

من خلال الذي بحثت وفي حدود الذي اطلعت عليه، لا وجود لرسالة أو بحث علمي بهذا العنوان الذي اخترته وهو "تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية"، لكن توجد في مقابل ذلك العديد من الدراسات التي بحثت موضوع السكن في الجزائر بصورة منفردة وموضوع الصكوك الإسلامية وتمويلها للقطاع السكني بصورة منفردة أيضا بل وجزئية في اختيار إما الصكوك والسكن أو صكوك الإجارة وتمويلها لجميع القطاعات، إضافة

للعديد من الدراسات التي بحثت هياكل الصكوك الإسلامية كلا على حدى، من تلك الدراسات، والتي سأقوم بترتيبها بحسب المجال حيز البحث بداية بالصكوك الإسلامية:

I- البحوث والدراسات للصكوك الإسلامية بشكل شمولي.

هي عديدة منها:

أ- لبنى بوطمين، الهندسة المالية الإسلامية ودورها في تطوير العمل المصرفي الإسلامي - التصكيك أنموذجا-، رسالة ماجستير تخصص بنوك إسلامية، إشراف ناصر سليمان، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة-الجزائر، 2012.

ركزت الباحثة كامل جهدها في موضوع "الهندسة المالية الإسلامية" على بيان الفروق الجوهرية بين التوريق والتصكيك، قسمت بناء على ذلك دراستها إلى ثلاثة فصول، تناولت في أول فصوله كعادة أغلب البحوث الأكاديمية نظرة عامة على الهندسة المالية ككل باعتبارها منهجا يخضع للمحاكاة والابتكار، وفي فصلها الثاني صبت كامل اهتماماتها على التوريق من بيان أهميته في اعتماده على العلوم التطبيقية بقوة ومساوئه من تغليب الربح على حساب التنمية المستدامة لتختتم بحثها بفصل ثالث منصب على محاسن التصكيك مع التركيز على منتج الصكوك بشكل سطحي مركزة على أهميتها الاقتصادية من جاذبيتها ومنافستها لأوراق البنوك التجارية التقليدية.

من آفاق دراسة الباحثة "الصكوك الإسلامية كأداة لتمويل عجز موازنة الدولة" وهو ما سأطرقه في جانب مزايا ما توفره صكوك الإجارة من تجنب عبء كبير يدعم الموازنة العامة في قطاع التمويلات السكنية.

ب- زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، ط01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2012.

قسم الباحث دراسته إلى محورين أساسيين: ركز في محوره الأول كامل مجهوده حول بيان ماهية الصكوك الإسلامية من تعريفها بكونها وثائق متساوية القيمة تستند للخلفية الشرعية الإسلامية مع بيان أهدافها ومخاطرها وطريقة تصكيكها.

ليحنوا في محوره الثاني؛ تطبيقات الصكوك الإسلامية في مختلف القطاعات الاقتصادية من الطاقات الغير متجددة إلى الموازنة والوقف والمشروعات الاستثمارية. وذيل الباحث دراسته بتقديم وصف مقتضب عن التجربة الماليزية مع الصكوك الإسلامية لاسيما صكوك الإجارة، وقد خلصت دراسة الباحث إلى مجموعة من النتائج تركزت على أهمية الصكوك الإسلامية لاسيما في قطاع التمويلات لجميع المناحي والقطاعات الاقتصادية وتقديمها للبديل الأمثل للأوراق الربوية الجاري العمل بها حالياً في أغلب أسواق الدول العربية والإسلامية.

يتوازي بحثي مع دراسة د. زياد جلال الدماغ في جزئيات قليلة تمثلت في أنواع هياكل صكوك الإجارة التي ذكرها الباحث في محوره الأول مع عرض لما تناسبه من تمويلات القطاع السكني. ويتفرد بحثي عن دراسة د. زياد جلال الدماغ بالتعمق أكثر في هياكل صكوك الإجارة المختلفة لتمويل القطاع السكني وتقديم مقترحات لهياكل جديدة لصكوك الإجارة.

ت- عبد اللطيف بن عبد الحليم العبد اللطيف، صكوك الاستثمار دراسة فقهية تأصيلية، إشراف صالح بن محمد السلطان، رسالة دكتوراه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2012.

قام الباحث باعتماد تقسيم بحثه على الأبواب؛ حيث بدأ دراسته بتمهيد شمله بالشرح عن الأسواق المالية وأهم الأدوات المتداولة فيها بصورة مقتضبة، ليعالج في بابه الأول عملية التصكيك

ومنتجاتها من مختلف هياكل الصكوك الاستثمارية وأنواعه أما في الباب الثاني فقد فصل الباحث الكلام عن مخاطر الصكوك الإسلامية من الناحية الشرعية مع التخريج الفقهي لمختلف هياكلها.

ختم الباحث دراسته بجملة من النتائج لعل أبرزها: تصنيف للأوراق المالية بكونها أدوات أساسية منها الصكوك الاستثمارية وصكوك التمويل وأخرى مشتقة كعقود الخيارات. وقد ركز الباحث على أهمية التصكيك في كونه يساهم على تعميق سوق رأس المال وتمويل التنمية الاقتصادية وتوسعة العمليات خارج الميزانية.

ث- سعود بن ملوح العنزي، الصكوك الإسلامية ضوابطها وتطبيقاتها المعاصرة، إشراف محمود علي السرطاوي، رسالة دكتوراه، الجامعة الأردنية، 2010.

وزع الباحث دراسته في أربعة فصول؛ خص الأول منه بالحديث عن أبعاديات دراسته من مفهوم الصكوك مع شرح أبعاديات الدراسة من مفهوم الصكوك مع شرح لأطراف عملية الإصدار للصكوك الإسلامية وفي الفصل الثاني بين الباحث أشهر أنواع الصكوك وضوابطها ليفصل الحديث عن أحكامها الشرعية في فصلها الثالث، وقد ختم الباحث دراسته ببعض التطبيقات المعاصرة للصكوك الإسلامية لمختلف هياكلها.

لأن الباحث وسع في إشكالية دراسته لجميع أشكال هياكل الصكوك الإسلامية، فقد جاءت أغلب نتائجه عامة وبصورة مقتضبة من أهمها: كون جميع أنواع الصكوك المطبقة لم تشمل جميع الصكوك الاستثمارية المتداولة وهذا ما يحفز على زيادة العناية بمواضيع هياكل الصكوك الإسلامية لما له من أثر في تحريك المدخرات المالية.

ج- أحمد إسحاق الأمين حامد، الصكوك الاستثمارية الإسلامية وعلاج مخاطرها، إشراف كمال توفيق خطاب، مذكرة ماجستير، جامعة اليرموك، إربد-الأردن، 2005.

اقتصرت الباحث في دراسته حول "الصكوك الاستثمارية" على ثلاث فصول فاض في فصله الأول بمختلف التعريفات للصكوك من الاجارة للمشاركة المضاربة...مع بعض الاحكام المتعلقة

بالإصدار والتداول. في الفصل الثاني حتى الباحث لمختلف المخاطر المتعلقة بكل نوع من الصكوك بداية بالمخاطر الشرعية والائتمانية مع الإشارة في ذيل المبحث الأخير إلى المخاطر السياسية وحتى البيئية المؤثرة على عمل الصكوك. أما الفصل الثالث والأخير فقد بين الباحث فيه كيفية إدارة مخاطر الصكوك الإسلامية وآليات معالجتها مع الإشارة إلى بعض التطبيقات المعاصرة لها.

ختم الباحث دراسته بمجموعة من النتائج تركزت في مجملها حول عالم الاستثمار ومخاطره باستخدام الصكوك الإسلامية تتفوق على الأوراق التقليدية لمناعتها ضد العديد من المخاطر كعنصر الفائدة بل وإن الصكوك الإسلامية بمقدورها الحلول بديلا عن الأوراق التقليدية كون الأسهم أحد أنواع الصكوك الاستثمارية.

II- البحوث والدراسات لصكوك الإجارة.

من تلكم الدراسات:

أ- محمد مبارك البصمان، صكوك الإجارة الإسلامية -دراسة قانونية مقارنة بالشرعية الإسلامية-، ط01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2011.

يعتبر أصل الكتاب أطروحة ماجستير في القانون الخاص بجامعة الكويت، وتعد دراسة الباحث في موضوع "صكوك الإجارة الإسلامية" دراسة في التأصيل القانوني، وهو ما نلاحظه من خلال تقسيماته للموضوع حيث قسم الباحث دراسته إلى ثلاث فصول؛ فصل تمهيدي ذكر فيه أبجديات البحث من تعريفات وخصائص صكوك الإجارة، وفي فصله الأول قدم دراسة وصفية ونقدية لصكوك الإجارة للحكومة الكويتية، من رقابة البنك المركزي عليها وطبيعتها القانونية حيث خلص الباحث إلى اعتبارها ورقة مالية كباقي الأوراق المالية مع اعتبار إصدارها وتداولها يعد عملا تجاريا يخضع للقانون التجاري المتعلق بإصدار وتداول الأوراق، وقد خم الباحث دراسته بالفصل الثاني موضعا التكييف والأساس القانوني لصكوك الإجارة الإسلامية حيث يرى الباحث عدم

وجود ضرورة لقانون خاص يتعلق بالصكوك الإسلامية بصفة عامة، ويفترض الباحث أن أفضل نظام قانوني يمكن لصكوك الإجارة العمل في خضمه هو نظام الترسن ذى الأصول الإنجليزية وذلك لأن اعتبار مصدر الصكوك التمتع بالشخصية الاعتبارية المستقلة يتنافى مع طبيعة الصكوك الإسلامية وما تمثله من ملكية شائعة فى الأصول محل الإصدار.

ب- منذر قحف، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ط01، مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة- السعودية، 1995.

اعتمد الباحث تجزئة دراسته إلى أربعة أقسام: اختص الأول بالماهية والأساس الفقهي لسندات الإجارة بينما قارن الباحث فى قسمه الثانى بين الأوراق المالية الأخرى لجانب سندات الإجارة، أما القسم الثالث فقد خصه لأمثلة فى مجال التطبيق العملي لسندات الإجارة كدراسة استشرافية. ليختم الباحث فى قسمه الرابع بجملة من النتائج لعل أبرزها: أن سندات الإجارة يمكن أن تقدم أداة تمويلية قادرة على تعبئة الموارد من صغار المدخرين كونها أداة استثمارية سريعة التحول إلى نقد بسبب سهولة تداولها، الأمر الذى يجعلها صالحة لاستيعاب الفوائض النقدية للبنوك الإسلامية.

ت- حامد بن حسن بن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، ط01، نشر مشترك دار الميمان وبنك البلاد، الرياض-السعودية، 2008.

قسم الباحث دراسته إلى خمسة فصول أساسية؛ شمل الفصل الأول فيها صكوك الإجارة من خصائصها وأنواعها، تلاه بعد ذلك بفصل خصه بالبحث فى مجمل المسائل الفقهية المتعلقة بعقد الإجارة فى التشريع الإسلامى، أما فى الفصلين الثالث والرابع فقد ركز الباحث فىهما على الأحكام المتعلقة بصكوك الإجارة بداية بأحكام كل هيكل منها وانتهاءً بأحكام إصدارها وتداولها واستردادها. ليختم بذلك الباحث دراسته بفصل قدم فيه دراسة تطبيقية عن بعض القطاعات التى تصلح صكوك الإجارة التى اعتمدها فى إنشاء مطارها الجوى.

يتوازي بحثي مع دراسة د. حامد ميره في بعض النقاط لاسيما التحليل الفقهي للكثير من النوازل فيما يخص موضوع صكوك الإجارة في الفصلين الثالث والرابع. أما أبرز نقاط التمايز بين دراسة د. حامد علي ميره وبحثي في التركيز على الجانب الاقتصادي بدل الفقهي من جهة، فالباحث ركز دراسته على المسائل الفقهية لصكوك الإجارة، من جهة أخرى يتفرد بدراسة السوق السكنية الجزائرية.

III- البحوث والدراسات لسياسة الإسكان الجزائرية.

لا توجد دراسات كثيرة في موضوع سياسة الإسكان الجزائرية ومما له صلة ببحثي الآتي:

أ- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط02، دار **lé gende**، الجزائر العاصمة، 27.

من أجل إعطاء نظرة شاملة بعيدة عن "التفكير الساذج" كما يصفها الباحث لحل أزمة السكن بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة، قسم الباحث دراسته إلى إثني عشرة فصلا؛ في فصله الأول أشار الباحث إلى أهمية القطاع السكني في التنمية الاقتصادية، وفي الفصل الثاني والثالث حتى السادس عنى الباحث إلى نظام تمويل القطاع السكني في الجزائر وأزمته، فيما حنى في باقي الفصول لنظم تمويل القرض العقاري والمؤسسات الممولة والمنظمة له، ليختم الباحث دراسته بفصل خصه للتمويل الإسلامي بصورة مقتضبة جدا.

يعزوا الباحث في دراسته أسباب أزمة السكن الجزائرية إلى الإجراءات الهيكلية، وقد أشاد بأساليب التمويل الإسلامية دون ذكر التمويل بالصكوك مع إشارة الباحث بأن من شأن اعتماد تقنية التوريق إنعاش أساليب التمويل الإسلامية. وهو ما يحصل واقعا في وقتنا الحاضر.

ب- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، رسالة ماجستير، إشراف مولود لعرايه، جامعة منتوري، قسنطينة- الجزائر، 2005.

تركزت إشكالية الباحثة في دراستها حول مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل سوق السكن، ولما ناقشتها قسمت الباحثة دراستها إلى أربعة فصول تناولت في الفصل الأول مدخلا للتعريف بالسوق العقاري ومنتجاته، وفي الفصل الثاني، تعرضت الباحثة لأنظمة تمويل السكن باعتماد معيار درجة التطور، تلتها دراسة مقارنة تفصيلية لنموذجي تمويل السكن في أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية، باعتبارهما أكثر النماذج تطورا ويمكن الاستفادة من تجربتهما، أما الفصل الثالث فقد خصصته الباحثة للحديث عن مخاطر القروض السكنية فهي تعتبر عمليات استثمارية تمارس في ظل حالة عدم التأكد نظرا للتغيرات المحيطة بها. لتختتم الباحثة دراستها بإجراء دراسة خاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الفصل الرابع. وتقيم الباحثة السياسة الإسكانية الجزائرية بكونها تفتقر للتطور حيث تعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية التسعينيات والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد تعقيدا يوما بعد يوم، نتيجة لارتفاع معدلات نمو السكان والنزوح الريفي مع مواكبة ضعيفة لتلك الزيادة.

8- منهج البحث:

اخترت المنهج الوصفي التحليلي لموضوع بحثي وذلك لتوافق مواصفات هذا المنهج مع طريقة تناولي للموضوع وتماشيا مع مختلف جزئياته وطبيعته؛ فالمنهج الوصفي يعتمد على العرض الدقيق للظاهرة محل الدراسة من خلال تتبع محاور الموضوع في مختلف المصادر والمراجع وتنسيقها وترتيبها وفق ما تقتضيه أهداف البحث بغية التعرف على متغيراتها والعوامل المؤثرة فيها وهو متوافق جدا مع الدراسات في العلوم الإنسانية وهو ضروري جدا في بحثي من أجل التعرف على ماهية جميع

هياكل الصكوك التجارية ومتطلبات عملها من البيئة الاقتصادية والنصوص القانونية مع مختلف الأشكال والظروف التي تتأثر بها.

وبما أن السرد الوصفي لوحده غير كاف للخروج بنتائج فإن الاستعانة بالتحليل لمحتوى الوصف ضروري لاستخراج النتائج دون الحاجة إلى الاستعانة بمصادر معلومات أخرى، من خلال التحليل المتبوع بالمناقشة لإبراز مكان النقص وأسباب العطب ومن ثم تقديم مقترحات تسد تلك الشوائب.

كما أن المنهج الاستشراقي يعتبر هو أيضا ضرورة في بحثي من خلال كون هذا المنهج يعتمد على استقرار الماضي وخصوصياته من نتائج سياسات الإسكان الجزائرية وفهم الحاضر ومعطياته من البقاء على الوتيرة والحال نفسه في شكل ومرطونية وأزمة السكن لأجل التنبؤ بما يمكن أن تكون عليه المشاهد المستقبلية للظاهرة المدروسة من إمكانية تغير النتائج على الواقع في حال تبني صكوك الإجارة كجزء من سياسة التمويل للقطاع السكني.

آخر المناهج التي اعتمدتها المنهج الاستكشافي، من خلال تحصيل صورة استباقية لنتيجة تحليل الظاهرة، وهو ضروري في طرق جمع وتحليل الاستبانات العلمية، وقد كانت استعائتي به في الفصل الأخير بتحليل قبول الصيغ المقترحة لصكوك الإجارة كبداية لصيغة الترقوي.

9- خطة البحث:

مقدمة

الفصل التمهيدي

الأهمية الاقتصادية للقطاع السكني في التاريخ البشري والفكر الاقتصادي الإسلامي

قسمت الفصل التمهيدي إلى ثلاثة مباحث، خلال المبحث الأول عرفت بمفردات السياسة السكنية والمصطلحات المتعلقة بها، وخلال المبحث الثاني أبرزت الأهمية الاقتصادية لمشروعات الاستثمار والتمويل في السياسة السكنية عالميا ومحليا، وختمت بحال السياسة السكنية في العالم

العربي وفلسفة الإسلام في أبجديات السياسة السكنية داخل المبحث الثالث، ثم ذيلت الفصل بخلاصة، إبرازاً لأهم المعلومات التي ورد ذكرها في الفصل التمهيدي.

الفصل الأول

السياسة السكنية في الاقتصاد التقليدي والاقتصاد الإسلامي

افتتحت الفصل الأول بمبحث أول عددت فيه الأدوات التمويلية التي تستخدمها سياسات السكن التقليدية، ثم قابلتها بأدوات التمويل في سياسات السكن المعتمدة على الفكر الاقتصادي الإسلامي في المبحث الثاني، وخصصت من كل ما ذكر استخدامات الصكوك الإسلامية التمويلية في السياسات السكنية داخل المبحث الثالث، وختاماً أوردت أهم نتائج الفصل في ملخص.

الفصل الثاني

سياسة الإسكان الجزائرية التمويلية للقطاع العقاري خلال مرحلة المخطط الخماسي في الفترة ما بين 2015-2019

كسابقه قمت بتقسيم الفصل الثاني لثلاثة مباحث، المبحث الأول كان حول المنتجات والصيغ الموجه لتمويل القطاع العقاري في الجزائر، والمبحث الثاني خصصت فيه من بين كل المنتجات؛ التمويلات التقليدية المعتمدة على صيغ الإيجار في سياسة السكن الجزائرية، وفي ختام الفصل قومت سياسة السكن التأجير في الجزائر من خلال المبحث الثالث، وكان ختام الفصل خلاصة وحوصلة لكل ما ذكر في الفصل الثاني.

الفصل الثالث

هياكل صكوك الإجارة الإسلامية المستخدمة عالمياً في السياسات السكنية

كان المبحث الأول من الفصل الثالث حول أحول عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وضوابط تصكيكه وبيانه في نشرة الإصدار، وكان المبحث الثاني حول التمويل باستخدام الموجودات المؤجرة والأحكام الشرعية المتعلقة بها، وختامه المبحث الثالث والذي حام حماه حول هياكل صكوك منافع وخدمات الإجارة الإسلامية وأشكال استخدامها، ثم أنهيت الفصل بملخص لأهم معلوماته.

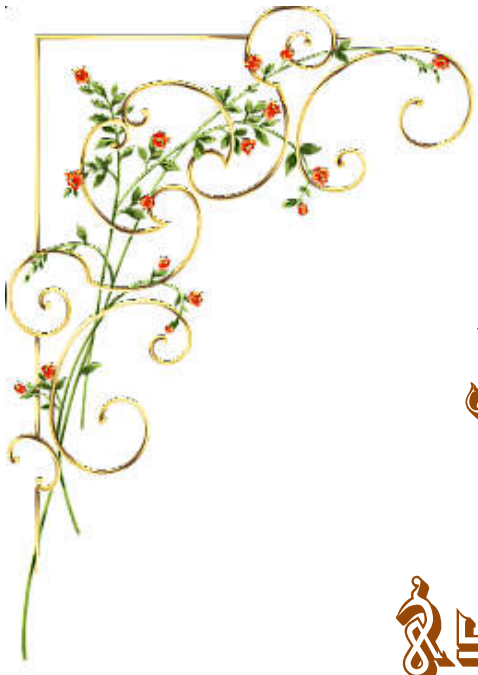
الفصل الرابع

استشراف البدائل والمكملات المعتمدة على خلفية صكوك الإجارة الإسلامية في سياسات

الإسكان الجزائرية

ختام الفصول قسمته لمبحثين، الأول مهدت الكلام فيه حول اهم التعديلات القانونية التي يجب توافرها لأجل عمل الصكوك الإسلامية وأهم مرتكزات عملها في تمويل القطاع السكني في الجزائر، وخلال المبحث الثاني استشرافنا عمل صكوك الإجارة كأحد الصيغ الموجهة لتمويل القطاع السكني، وتم ختام الفصل بخلاصة لاهم نتائج الفصل الرابع.

الخاتمة



الفصل

التمهيد



الفصل التمهيدي

الأهمية الاقتصادية للقطاع السكني في التاريخ البشري والفكر الاقتصادي الإسلامي

تمهيد وتقسيم:

مؤشر تطور الحضارة يتناظر بصورة موازية مع تطور عمران تلك الحضارة، فكأنه قانون كوني، طوال التاريخ البشري ومنذ الظهور الأول للإنسانية مع كل تطور في الحياة، تطورت معه بصورة تلقائية أشكال وأحجام وطبيعة المساكن، ولا يختلف عصر الحال عن ذلك القانون أبداً، فمع تطور كل بلد تتطور مساكنه، حتى ترتبت في شكل نظريات وقوانين تحكم طبيعة ذلك التطور، وهو ما يصفه المنظرون بالسياسة السكنية، أصف أهم اصطلاحاته المتعلقة والمحيطه حوله في المبحث الأول، ولأنها قضية دولية فما فتأت المنظمات الدولية بإنشاء برامج ومؤسسات فرعية تابعة لها، شغلها الشاغل فقط المسكن، وما سبب قيام البنك العالمي بعد الحرب العالمية الثانية إلا لإعادة إعمار أوربا، وإنشاء مؤسسة عالمية بتلك الضخامة فقط من أجل المسكن أكبر دليل على حجمه الحقيقي، ولأن الإسلام دين حياة، أولى اعتبارات مهمة للمسكن، من نصوص القرآن إلى الأحاديث النبوية واهتمامات الفقهاء باختلاف اتجاهاتهم، وبناء على إبراز الأهمية السابقة، نقسم الفصل وفق الترتيب الآتي:

المبحث الأول: التعريف بمفردات السياسة السكنية والمصطلحات ذات الصلة.

المبحث الثاني: الأهمية الاقتصادية لمشروعات الاستثمار والتمويل في السياسة السكنية.

المبحث الثالث: السياسة السكنية في العالم العربي وفلسفة الإسلام في أبعاد السياسة السكنية.

المبحث الأول

التعريف بمفردات السياسة السكنية والمصطلحات ذات الصلة

عبر السنين المتلاحقة تطور السكن كأى مخلوق بفضل عامل الزمن، وتطورت معه جميع مفاهيمه اللاحقة والمتعلقة به، وكان لكل عصر ومصر فلاسفة ومؤرخون ذكروا ونظروا لمفهوم السكن والمسكن ومكانته وفخامته فى الحياة الكريمة، ابتداء من اختراع الكهوف ونقشها عند الإنسان البدائي، وصولاً لصون الشريعة حق السكن للمطلقة، وانتهاءً بجهود الأمم المتحدة فى القضاء على العشوائيات من خلال إنهاء السكن الغير لائق؛ فكأنه بنىان تستكمل جوامعه فى كل مرحلة بزيادة جماله وكماله للأفضل.

وسوف نتناول هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم السكن والإسكان عبر العصور التاريخية.

المطلب الثانى: الاحتياجات العالمية وطبيعة الأزمات فى السياسات السكنية حول العالم.

المطلب الثالث: جهود الأمم المتحدة فى عوامة السياسات السكنية ومعالجة أزمة الإسكان.

المطلب الأول

مفهوم السكن والإسكان عبر العصور التاريخية

تصور الشيء ومعرفة أصله هما الأساس لمعرفة اللباب؛ من أراد المعرفة الدقيقة والشاملة لأي شيء بل ولكل شيء فعليه الإحاطة بصورة الشيء أولاً، أو بصوره المختلفة لدى مختلف الأطراف والجماعات، ومن ثم التنقيب عن مصدره وأثره الأول في التاريخ البشري.

وهذا ما سأنقبه بالبحث في مطلبي الحالي.

الفرع الأول: تعريف السكن والمسكن والسياسة السكنية.

بيان العلاقات المتقاطعة والتمايزة لمفاهيم السكن عند اللغويين والقانونيين ومفكري الاقتصاد الإسلامي أمر ولا بد، لأجل جمع شتاته في تعريف مجمل وعام.

البند الأول: التعريف اللغوي للسكن والمسكن.

في اللغة العربية يوجد ارتباط قوي بين مفهوم الهدوء والسكن، فالسكن عند أهل اللغة هو ما سكنت إليه النفس¹ مثلما سميت السكين بذلك إلا لأنها تبعث على الهدوء في الذبيحة²، فالسكن مبعث الطمأنينة كطمأنينة بني إسرائيل التي جعلت في التابوت وما يبعثه من الوداعة والوقار فقد جعله الله لهم سكينه قال تعالى ﴿وَقَالَ لَهُمْ نَبِيُّهُمْ إِنَّ آيَةَ مُلْكِهِ أَنْ يَأْتِيَكُمُ التَّابُوتُ فِيهِ سَكِينَةٌ مِّن رَّبِّكُمْ﴾³ فيكون معناه بهذا هو الاستقرار والثبات¹ بعد الحركة والتغير قال تعالى ﴿رَبَّنَا إِنِّي

¹ محمد بن أحمد الأزهرى، تهذيب اللغة، تح: محمد عوض مرعب، ط 01، دار إحياء التراث، بيروت-لبنان، 2001، ج 10، ص 39.

² المصدر نفسه، ج 10، ص 42.

³ سورة البقرة: الآية 246.

أَسْكَنْتُ مِنْ دُرِّيَّتِي بِوَادٍ غَيْرِ ذِي زَرْعٍ عِنْدَ بَيْتِكَ الْمُحَرَّمِ² أي الاستقرار التام مثل قوله صلى الله عليه وسلم "يا مسكينة عليك السكينة"³.

هذا فيما يخص السكن، أما عن معنى المسكن في اللغة العربية فيعبر عليه بتناسب الحركات والسكنات، قال النابغة⁴:

بضرب يزيل الهام عن سكناها ... وطعن كإيزاغ المخاض الضوارب⁵

فمصطلح السكن والمسكن والمسكن واحد وهو المنزل والبيت⁶، فيجوز بذلك استعمال سكن بمعنى مسكن، والأفصح مسكن، وهو ما ساعتمده في رسالتي باعتبار أداء المعنى نفسه سواء إن ذكر السكن أو ذكر مصطلح المسكن.

البند الثاني: تعريف السكن والمسكن في الفقه الإسلامي.

يعرف المناوي المسكن في كتابه فيض القدير بقوله "السكن أن يجعل له السكون في دار بغير أجرة"، ويرد مصطلح السكن على السنة الفقهاء عند كلامهم على حق الزوجة على زوجها فهي بهذا

¹ إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تح أحمد عبد الغفور عطار، ط 04، دار العلم للملايين، بيروت-لبنان، 1987، ج 05، ص 2136.

² سورة إبراهيم، الآية 39.

³ أخرجه أحمد الطبراني، المعجم الكبير، تح حمدي عبد المجيد، ط 02، مكتبة ابن تيمية، الرياض-السعودية، 1983، باب القاف، ج 25، ص 07.

⁴ يطلق وسم النابغة على جملة من فطاحل الشعراء ولا يختص به واحد مثل النابغة الذبياني والجعدي، والمقصود هنا هو الذبياني؛ وهو أبو أمامة زياد بن معاوية الغطفاني المضري وهو من الطبقة الأولى لشعراء الجاهلية توفي سنة 18 ق هـ (أنظر: المؤلف والمختلف في أسماء الشعراء وكناهم، الحسن بن بشر الأمدي، تح كرنكو، ط 01، دار الجيل، بيروت-لبنان، 1991، ص 252 و الزركلي، الأعلام، ط 15، دار العلم للملايين، بيروت-لبنان، 2002، ج 03، ص 54).

⁵ الزمخشري، أساس البلاغة، تح محمد باسل عيون السود، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1998، ج 01، ص 212.

⁶ ابن منظور، لسان العرب، ط 03، دار صادر، بيروت-لبنان، 1993، ج 13، ص 212.

المعنى تعني الدار إذا أقام فيها وفعل الاستغلال فيها هو الإسكان، يقال داري لك سكنى أي مسكنة ومسكونا فيها¹، فهي مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالسكون والإقامة والخضوع ومنها جاء مصطلح المساكين: وهو الفقير الذي أسكنه وأخضعه ذل الفقر².

البند الثالث: التعريف القانوني والاقتصادي للسكن والمسكن.

في مجمل التعاريف الاقتصادية والقانونية للسكن يتراءى للباحث وجود فصل بين المقصود المعنوي والمقصود المادي، ففي أغلب التشريعات القانونية لدول الاتحاد الأوروبي يطلقون كلمة السكن عن التعبير المعنوي للمكوث حيث يقطن شخص ما ويعيش ويشار إليها في التشريع الفرنسي بكلمة *habitation*³ بينما يطلق الاصطلاح المادي على المسكن حيث يعرفها جيران كورنو بقوله أنها " هي العقار المبني ليستخدم للسكن الرئيسي أو التابع لشخص أو لأسرة من أجل اشتغاله بصفة مالك أو مستأجر أو شاغل" ويرتبط في التشريع الفرنسي بكلمة *logement*⁴، وسبب اعتمادي اعتمادي على التشريع الفرنسي يعود لسببين؛ الأول لغياب تعريف صريح وواضح في التشريعات الجزائرية متفرد بتعريف السكن والمسكن، وثانياً هو تبعية التشريع الجزائري في كثير من تنظيماته على التشريع الفرنسي، خصوصاً ما يستند على التكنوقراطيات الحديثة المتعلقة بلوائح التنظيم مع أخذها بالشرعية الإسلامية كمبدأ.

¹ نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، ط 01، دار القلم، دمشق-سوريا، 2008، ص 245.

² محمد عمره، قاموس المصطلحات الاقتصادية في الحضارة الإسلامية، ط 01، دار الشروق، بيروت-لبنان، 1992، ص 290.

³ جيران كورنو، معجم المصطلحات القانونية، تر منصور القاضي، ط 01، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، 1998، ص 344.

⁴ المرجع نفسه، ص 344.

البند الرابع: تعريف السياسة السكنية.

من أجل تعريف السياسة السكنية، نعرف السياسة أولاً ثم نخرج على تعريف الترتيبات التالية لها، من تركيبة السياسة السكنية لغة واصطلاحاً.

أولاً: تعريف السياسة لغة واصطلاحاً.

السياسة لغة مصدرها الفعل ساس وهي تدبير شؤون الناس والتصرف فيها، وهي القيام على الشيء بما يصلحه¹ وفي الاصطلاح يعبر عن السياسة بأنها القيام بأمر الناس ورسم القوانين الموضوعة التي ترعى الآداب والمصالح وتنظم الأموال²

ثانياً: تعريف السياسة السكنية.

تشير سياسة الإسكان إلى الإجراءات التي تتخذها الحكومة ، بما في ذلك التشريعات وتنفيذ البرامج ، والتي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على توفير المساكن وتوافرها ، ومعايير الإسكان والتخطيط الحضري. من خلال التشريعات ، يمكن أن يؤثر تخصيص الموارد والسياسات الضريبية وسياسة الإسكان أيضاً على أسعار المساكن والقدرة على تحمل التكاليف ، فضلاً عن توافر العرض المناسب من المساكن المؤجرة. يمكن أن تؤدي السياسات المتعلقة بالإسكان إلى الاستثمار في الإسكان الاجتماعي ، ودعم أنواع بديلة من المساكن المؤجرة (مثل التعاونيات) أو سياسات ضريبية لتشجيع القطاع الخاص على بناء وتشغيل المزيد من المساكن المؤجرة³، فيكون الهدف الرئيسي في

¹ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج 06، ص 108.

² ابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، تح أحمد عزو عناية الدمشقي، ط01، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، 2002، ج 13، ص 278.

³ NIMBY, Housing Policy, www.Homelesshub.ca, Date of visit 23-01-2020.

وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني، ضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة¹.

البيانات السابقة توضح لنا بدقة من خلال الاستنباط، أن أهم الكيانات المشكلة للسياسات السكنية تتمثل في المنتجات المهيكلية عن طريق التنظيم والتشريع، وموازنة تلك المنتجات في السوق بأنواعها وحجم طرحها في السوق السكنية.

الفرع الثاني: لمحة عن أشكال المساكن عبر التاريخ البشري.

يعتبر المسكن أحد الابتكارات الإنسانية التي تولدت وتمحضت نتيجة عنصر الحاجة، وككل فن فقد اصطبغ بإبداع المهندسين الإسلاميين في العصور المتأخرة، فبياني لتطور أشكال المساكن في رسالتي هو من بيان العلاقة الارتباطية التي تجمع تطور أشكال السكن مع تطور تصورات الحاجة إلى السكن واللذان أدتا بطبيعة الضرورة إلى تطور أساليب تمويل تلك السكنات، وهاته النقاط مهمة جدا للخروج بالخصائص المميزة للمساكن الإسلامية والتي ترسم حدود وخصائص التمويل المنبثق عنها، وهو ما يظهر في البند الثاني من هذا الفرع.

البند الأول: التطور التاريخي للسكن البشري.

يرجع الوجود البشري بحسب علماء المستحاثات إلى ما يقارب الست ملايين سنة، ولم ينتقل الإنسان إلى بناء الأكواخ إلا قبل ألفين وخمسة مئة عام² عند ظهور الحضارة الأورينية ومن المحتمل أن الإنسان قبل ذلك الوقت قد عاش في الهواء الطلق أو تحت جذوع الأشجار الضخمة إذ أنه لم يعثر على أي أثر لطريقة سكنه³، ولأن الإنسان يولد "كائنًا سياسيًا" بحسب أرسطو وأرسططاليس فإنه قد سعى وبغير إدراك منه إلى المنفعة العامة لأنه جزء من مجتمع تنشأ عنه احتياجات جديدة تمس

¹ دليلة زرقه، سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، رسالة دكتوراه علوم تخصص علم الاجتماع، جامعة محمد بن أحمد، وهران-الجزائر، 2016/2015، ص 56.

² موسوعة لاروس، تر فريد أنطونيس، د.ط، عويدات للنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، دت، ج 01، ص 08.

³ عفيف البهنسي، الفنون القديمة، ط01، دار الرائد اللبناني، الحازمية-لبنان، 1982، ص 21.

المجتمع في صميمه، وتنشأ قوانين خاصة هي قوانين الحياة الاجتماعية والأساسي منها ضروري¹. وهو ما ستلاحظه في المسار التاريخي لتطور المساكن في العمران البشري فقد كان عبارة عن أحداث متصلة ومتسلسلة بتراكمها للتجارب البشرية، فحين تنضج وتتوفر الظروف تتفجر الأوضاع وتحدث تحولات عميقة تتولد عنها أوضاع جديدة وذلك ما جرت العادة على أن تسميه بالثورات؛ وهي منعطفات هامة في المسار التاريخي².

ويكاد يتفق المفكرون على أن أهم المنعطفات للمسار التاريخي للعمران البشري هي أهم الثورات التي تم وفقها الانتقال من وضع اجتماعي واقتصادي إلى وضع آخر³.

وهذه الثورات هي الثورة الزراعية ووفقها تم الانتقال من الكهف إلى القرية والثورة التجارية أو الانتقال من القرية إلى المدينة المزدهرة والثورة الصناعية أو الانتقال من المدينة إلى المجمع الحضري وقد تضاف كذلك أيضا الثورة الحضرية أي الانتقال من المدينة إلى الظاهرة الحضرية⁴.

قد يستغرب البعض في ربط تفسير تطور المساكن بالتاريخ، وهو تساؤل يجيب عنه ابن خلدون بقوله "للعمران لصيق لا ينفك عنه وهو (التاريخ) الذي أصبح جرابا. وهكذا عندما تكلم ابن خلدون عن فصل التاريخ ألمع إلى علاقته بالعمران وهو موضوع رئيسي في المقدمة حيث كان يشير إلى أن العمران هو المبتدأ والتاريخ هو الخبر، لأن العمران نظام عالمي يأخذ بعين الاعتبار جميع الشعوب على اختلاف نزعاتها وأجناسها أو درجة حضارتها⁵.

¹ سفتيلا ناباتسييف، العمران البشري في مقدمة ابن خلدون، تر رضوان ابراهيم، د.ط، الدار العربية للكتاب، ليبيا-تونس، 1978، ص 194-195.

² إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، د.ط، مطبعة أبو داود، العاصمة-الجزائر، 1992، ص 14

³ المرجع نفسه، ص 14

⁴ المرجع نفسه، ص 14.

⁵ سعيد محمد رعد، العمران في مقدمة ابن خلدون، ط 01، دار طلاس، دمشق-سوريا، 1985، ص 47-49.

البند الثاني: ملامح خصوصية ظاهرة المساكن الإسلامية.

تزامنت العمارة الإسلامية مع عهد الحضر في الظاهرة الإسكانية، يرى ارنست كروب أن العمارة الإسلامية ليست لها واجهات خارجية حيث أن المباني تكون متداخلة ومتراصة مع المباني الأخرى ضمن نسيج مكتظ يجعل من الواجهات الخارجية أقل أهمية، ولا تعبر عما في الداخل من تنظيم للمبنى وفضاءاته. ويرد عبد الباقي إبراهيم على هذا الرأي مؤكداً أن العديد من المباني السكنية التي ظهرت في العالم الإسلامي، وإن كانت تخفي ما في داخلها تعبيراً عن القيم الإسلامية الاجتماعية، إلا أن ما يظهر على الواجهات الخارجية يعبر تعبيراً صادقاً عما خلفه من عناصر اتصال أو معيشة¹.

توجت العمارة الإسلامية في ذلك العصر وبخاصة منطقة العراق بابتكارات عمرانية عديدة كالإيوان؛ وهو الفراغ الثلاثي الأبعاد الذي ينتج من حركة العقد على محور أفقي واستخدام العقد في العمارة بهدف تغطية الفراغ كالقبة². حتى إنه أصبح السمة البارزة والشائعة للعمارة الحضرية³ حيث يحتوي هذا الأخير على ميزتين مهمتين جداً وهما⁴:

1. الاقتصاد: فالأواوين الضخمة تشيد في تسقيفها دون الاستناد على أعمدة ولا حتى صقالة⁵ وتوفيراً للخشب ومواد البناء اللاحقة به.
2. تخصيص الفضاءات: وهو ما تقتضيه طبيعة المنطقة في جوها والذي يغلب عليه الحر، لهذا اهتم المعماري المسلم بخلق التوافق الهندسي في الفراغات الداخلية للمساكن الإسلامية.

¹ قبيلة فارس المالكي، التراث العمراني والمعماري في الوطن العربي، ط01، مؤسسة الوراق، عمان-الأردن، ص 146-147.

² مي احمد محمد حواس، تأثير المذاهب على العمارة الإسلامية للمساجد، دط، دار أنجلو المصرية، القاهرة-مصر، 2018، ص 108.

³ هاشم يحي الملاح، الوسيط في تاريخ العرب، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1971، ص 154.

⁴ قبيلة فارس المالكي، التراث العمراني والمعماري في الوطن العربي، مرجع سابق، ص 146-147.

⁵ الصقالة هي الخشبة اليابسة الكبيرة التي توضع كركيزة وسط البناء (انظر: ابن عباد، المحيط في اللغة، مرجع سابق، ج 01، ص

يؤكد هذا الرأي عالم الأرتغرافيا جرابر بأن الميل للفضاء الداخلي بمعالجته هو من خصائص العمارة الإسلامية.

بمناسبة تطرقنا إلى هاته النقاط فإنني أؤكد في هذا البحث، على أولويات المهندس المعماري المسلم والتي يجب أن يضعها نصب عينه من: الاقتصاد في تكاليف البناء لحدها الأدنى والاهتمام بالفضاء الداخلي مراعاة لطبيعة المنطقة العربية وإبرازا لخصائص العمارة الإسلامية.

الفرع الثالث: النسبية في تصورات أزمة السكن وربطها بتطور الصورة الذهنية.

لطالما أثرت علينا رسومات العقل الباطن على شكل احتياجاتنا اليومية وهو ما ينعكس على نمط المعيشة لطبيعة الحلول وزيادة الرغبات.

البند الأول: الصورة الذهنية وتأثيرها على رغبات الفرد.

التصور الذهني هو تصور عقلي شائع بين أفراد جماعة معينة نحو شخص أو شيء معين أو موصوف ويعتبر بذلك المفهوم ما ارتسم في الذهن بعد تجريد الحقائق الخارجية وهو استجابة مكتسبة لخاصية عامة تخضع لمجموعة مختلفة من المثيرات¹.

يشير كينث بولدينج في تعريفه للصورة الذهنية بأنها تتفاعل مع كل من²:

1. الزمان والمكان والمعلومات التاريخية والعلاقات الشخصية.

2. الأحاسيس والمشاعر والانفعالات.

وأضاف حسين محمد علي: **احتياجات الإنسان وسلوكه**، ما يعني بأنها عوامل مؤثرة تساهم في رسم الحدود والملامح للشيء بما في ذلك احتياجاته الخاصة¹، كطبيعة احتياجات السكن في بحثنا.

¹ عواطف عبد الرحمن وآخرون، الإعلام الإفريقي في عصر المعلومات، ط 01، المكتبة الأكاديمية، القاهرة-مصر، 2014، ص 157.

² محمد جياذ زين الدين مشهداني، العلاقات العامة، دط، دار أمجد للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2016، ص 99.

بحسب النظرية التفاعلية الرمزية والتي تقوم على مبدأ الانطلاق من الوحدات الصغرى لفهم الوحدات الكبرى بمعنى أنها تبدأ بالأفراد وسلوكهم كمدخل لفهم النسق الاجتماعي.

ومحددات تحليل مستوى الأنساق الاجتماعية يبنى على التفاعل الرمزي المتشكل عبر: اللغة، المعاني **والصور الذهنية**²، لتشكيل الهوية ويتكون التصور الذاتي بناء على العلاقات المتبادلة بين الفرد ومحيطه³.

ما أود إيراده بالصياغة السابقة هو أن تصورنا لطبيعة الشيء والذي تصنعه الطبيعة الاجتماعية في الغالب يؤثر على طبيعة احتياجاتنا الخاصة كمجتمع ومثال ذلك: تصورنا لطبيعة المساكن مما يؤثر على شكل أزمة السكن في ذلك المجتمع وكيفية حلها، وفي البند التالي نقدم إحدى الحالات التي تمثل ذلك.

البند الثاني: تأثير التفاعلية الرمزية على مفهوم المسكن عند البشر.

تحل أزمة السكن في ثقافة المواطن الخليجي كمثال عند توفير (فيلا) مناسبة قد تصل إلى 600 م² أو أكثر على عكس أغلب دول العالم والتي تعتبر حلاً للمشكلة بتوفير شقق مناسبة بسدس حجم المسكن السعودي أحياناً.

فالنمط السائد في السعودية وبعض دول الخليج هو تفضيل (الفلل) والوحدات السكنية الكبيرة وذلك بسبب ثقافة أو فلسفة السكن في المجتمع السعودي المرتكزة على المظاهر الاجتماعية البذخية⁴.

¹ عبد الله بن محمد آل تويهم، "دور العلاقات العامة في تكوين الصورة الذهنية للمؤسسات الخيرية والمحافظة عليها"، بحث مقدم للمؤتمر السنوي الخامس للجمعيات الخيرية، جمعية البر بالمنطقة الشرقية، الدمام-السعودية، 2004، ص 06.

² فراس عباس البياتي، علم الاجتماع دراسة تحليلية للنشأة والتطور، د.ط، دار غيداء، عمان-الأردن، 2012، ص 64-65.

³ عصمت تحسين عبد الكريم، علم الاجتماع المعاصر، ط 01، دار الجنادرية، عمان-الأردن، 2015، ص 102.

⁴ صلاح الغامدي، "ثقافة المسكن السعودي"، صحيفة اليوم الإلكترونية، 2013-08-23: موقع الصحيفة www.alyaum.com، تاريخ الزيارة 2018-01-23.

في منتدى جدة الاقتصادي الذي أقيم في المملكة العربية السعودية سنة 2013 قام وزير الإسكان التركي وقتها علي بابا جان بعرض تجربة بلاده الناجحة في تخطي أزمة العشوائيات وتوفير السكن اللائق للعديد من المدن التركية، لي طرح بعدها العديد من الناشطين السعوديين وابلا من الردود على وزير الإسكان التركي حينها لكونه دعا إلى جانب محاربة البيروقراطية تغيير ثقافة المواطن السعودي وإقناعه بدل الفيلات بالشقق متوسطة التكلفة¹.

المستخلص من عرض المواقف السابقة هو أن البيئة المحيطة بالمواطن السعودي والتي تتمثل في الأعراف السائدة بسبب البذخ والتي تعتبر الحصول على فيلا حقا طبيعيا، ما أثر على التصور الذهني لذلك المجتمع لطبيعة الأزمة السكنية، فلو توفرت العديد من الشقق فإن الأزمة في تصورهم لم تحل، على العكس فإنه وللسبب نفسه لو توفر للمواطن الجزائري سكن مهما كان شكله أو طبيعته فهو يعد حلا لأزمته، لأن عادة المجتمع التي ارتسمت في التصور الذهني، جرت على أن المعداد في أزمة؛ من لا يمتلك منزلا أصلا أو منزلا غير لائق حسب تعبير الأمم المتحدة كما سنراه في الفروع القادمة.

¹ أرشيف منتدى جدة الاقتصادي الثالث عشر حول الإسكان والنمو السكاني، غرفة جدة، السعودية، 2013، موقع منتدى جدة الاقتصادي www.jeddah.gov.sa، تاريخ الزيارة 2018-01-23.

المطلب الثاني

الاحتياجات العالمية وطبيعة الأزمات في السياسات السكنية حول العالم

منذ ميلاد البشرية وهي تصارع لأجل توفير احتياجاتها ضمن ما وفره رب البشرية تعالى لها من تسخير، فما ارتبطت أزمة إلا بسبب بشري وما ارتبط حل وإلا وكان الجانب البشري جزءاً منه وسبباً، وأزمة السكن تنطبق عليها ما ينطبق على كل أزمة كغيرها؛ من سطوة البشر وخلقهم للأزمات وأيضاً خلقهم للحلول.

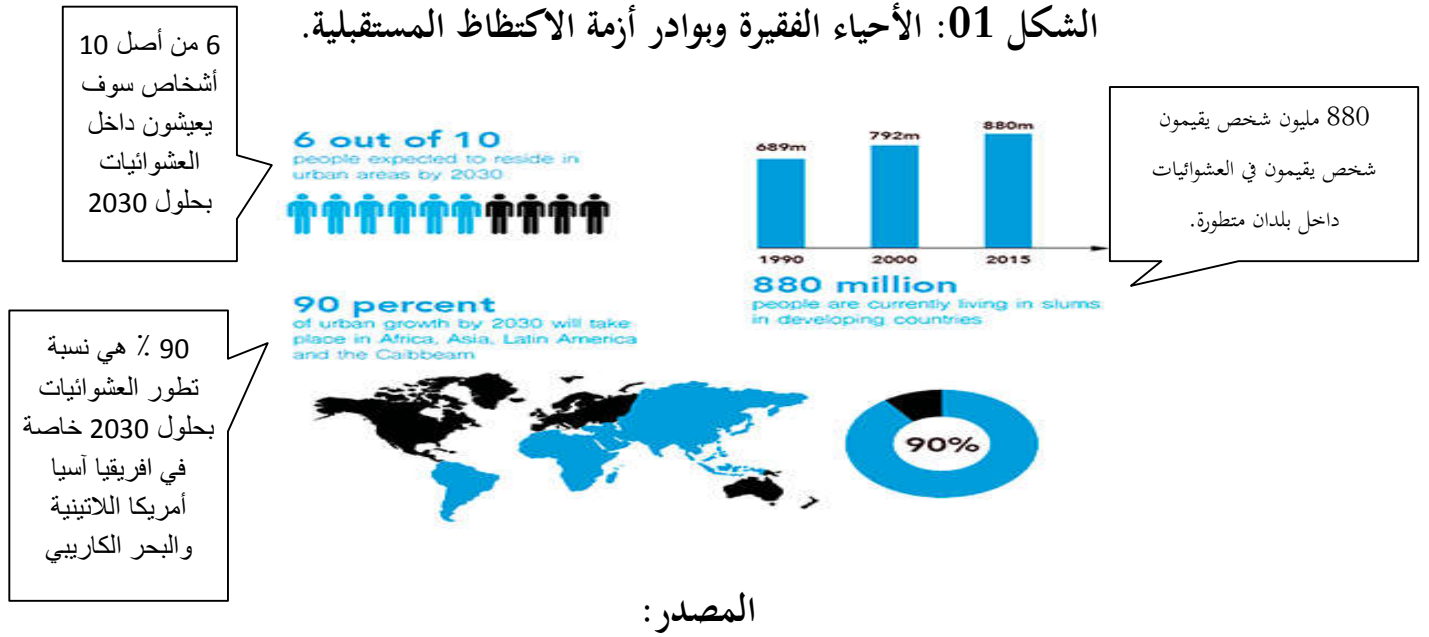
الفرع الأول: التعريف بمصطلح الأزمة السكنية وإحصائيات لبعض النماذج العالمية لأزمة القطاع السكني.

يتضاعف النمو الديمغرافي يوماً بعد آخر على خطى نمط المتتالية الهندسية حسب النظرية المالتوسية – وإن كانت نظريته ذات أبعاد كنسية للدفاع عن فكرة التبتل أكثر من كونها ذات أبعاد اقتصادية¹، لتضاعف معه الاحتياجات العالمية الضرورية؛ على رأسها بالطبع المسكن، وفي سياق ذكر مصطلح الأزمة فإن هذه الكلمة عند اليونانيين توافق اللحظة التي تمكن من تشخيص المرض أي اللحظة التي تكون فيها أعراض المرض واضحة جداً، فتتيح للأطباء القول إنها الحصبة أو الأنفلونزا² وتشخيص الأزمة السكنية بحسب الهيئات التابعة للأمم المتحدة ينبعث في عدة أشكال منها العشوائيات فبحسب إحصائيات الأخيرة فإن عدد الأشخاص الذين يقيمون في أحياء فقيرة يتسم طابع مساكنها بالبدائية يقارب الثمان مئة وثمانين مليوناً،

¹ الأب توماس روبرت مالتوس راهب إنجليزي وباحث سكاني واقتصادي وسياسي، نش مقالته المعروفة عن السكان للمرة الأولى سنة 1798 م، حيث اعتبر أن كثرة السكان سبب للأزمات والتخلف في ظل محدودية الموارد الطبيعية (انظر: مالك بن نبي، بين الرشاد والتهيه، ط01، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1978، ص 189).

² إدغار موران، في مفهوم الأزمة، تر بديعة بوليلة، دط، دار الساقبي، بيروت-لبنان، 2018، ص 02.

وهو رقم يبعث بوضوح على حجم الأزمة السكنية العالمية، فكيف يكون حجم الأزمة في السنوات القادمة والتي تتوقعه المؤسسة نفسها عن زيادة السكان بنسبة 90%¹ والمخطط البياني الآتي يقرب الصورة أكثر:



World bank, housing is at the center of the sustainable development agenda,

.www.urbang ateway.org, 23-01-2018, date of visit 17-5-2018

وتعزى أسباب الأزمة داخل المدن الحضرية بصفة أخص إلى العديد من العوامل منها:

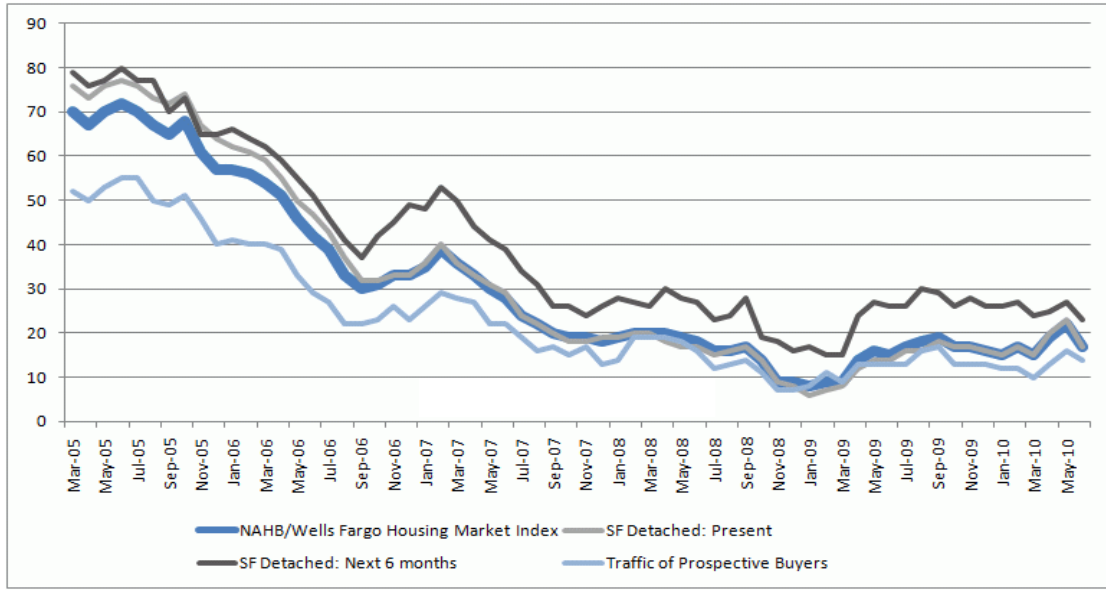
1. الطلب المتزايد على السكنات: ولذلك عدة عوامل أولها الزيادة الديمغرافية العنيفة داخل المدن سواء على مستوى تضاعف الزيجات أو على مستوى ارتفاع نسبة المواليد الجدد²، وثانياً النزوح الريفي إلى المناطق الحضرية فكما أشرنا إليه في الشكل السابق ينزح ستة أفراد من أصل عشرة أفراد في المتوسط السنوي.

¹ World bank, housing is at the center of the sustainable development agenda, www.urbang ateway.org, 23-01-2018, date of visit 17-5-2018.

² وهاب فهد الياسري وأسعد سليم لهمود، تحليل ديمغرافي لاتجاهات أزمة السكن، مجلة الغري، جامعة الكوفة، ع 34، 2015، ص 104.

2. انخفاض إنتاج الوحدات السكنية: وهو وليد الآثار الارتدادية لأزمة الرهون العقارية العالمية فبسبب التخوف من الأزمات المستقبلية من وجهة وانخفاض أسعار العقارات من وجهة أخرى، ضربت المؤسسات المنتجة والموزعة للمنتجات السكنية في خاصرتها¹. والمخطط الآتي يظهر حجم أزمة إنتاج الوحدات السكنية الهزيل بعد الأزمة العالمية.

الشكل 02: حجم تسويق المنتجات السكنية وتوقعات الشراء.



المصدر:

NAHB, wells Fargo HMI, www.TaintedAlpha.com, 23-1-2018,

. date of visit 17-05-2018.

الفرع الثاني: أشكال أزمات قطاع الإسكان العالمية في السياسات السكنية.

تتخذ متاعب المؤسسات الراعية لتوفير المساكن شكلين رئيسيين في أغلبها وهما أهم المشاكل؛ الأول هو أزمة انعدام المأوى كليا وهو نادر لأن صورته التي تمثله وتعكس حقيقته هي

¹ Tainted Alpha web site, November NAHB housing Market index At 16, www.taintedalpha.com, date of visit 20-09-2018.

أزمة الاكتظاظ، والشكل الثاني للأزمة الإسكانية ما هو إلا نتيجة حتمية للصفة الأولى للأزمة وهو العشوائيات، وبين الصفتين تتداخل وتتربط العلامات المميزة لهم

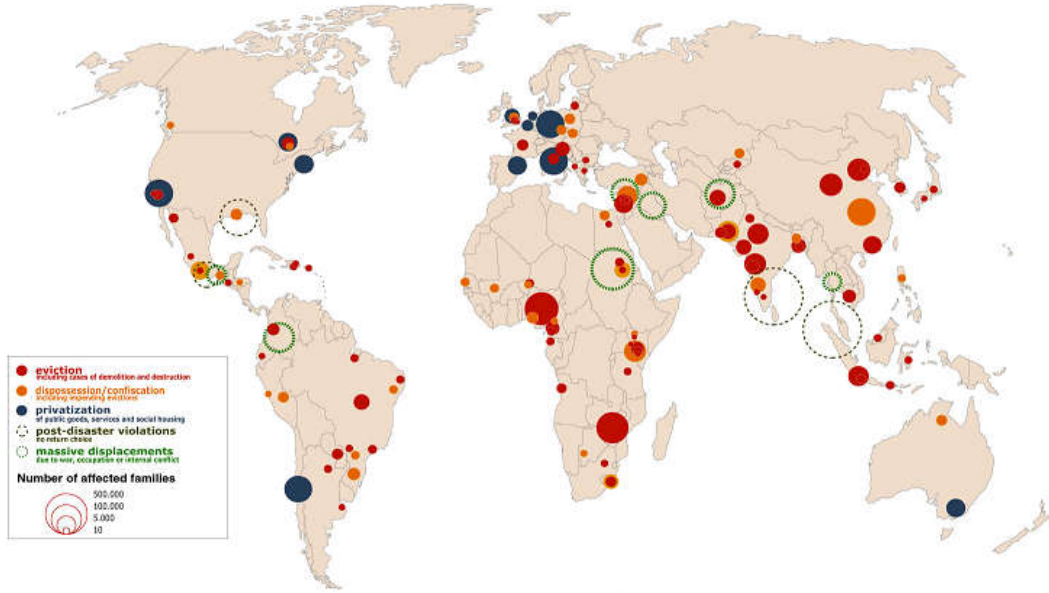
البند الأول: أزمات العدم والاكتظاظ.

تُلقى أزمة انعدام المسكن والمأوى بسحب سوداء على العديد من دول العالم، قد تؤدي محاولات انقشاعها في بعض الأحيان إلى حدوث أزمات أكبر، فالنتيجة الحتمية لانعدام المأوى هي خلقه بأي طريقة ما يضع الهيئات المنظمة للمساكن والمعنية به أمام سبيل الإخلاء القسري؛ الذي أبرزت معاملة الأمم المتحدة في المرفق الرابع بوصفه "طرده دائماً أو مؤقتاً لأفراد أو أسر أو مجتمعات محلية ضد إرادتهم من المنازل التي يشغلونها دون أن توفر لهم أشكال مناسبة من الحماية القانونية أو غيرها من أشكال الحماية"¹ وتشهد مدننا الحالية في الكثير من دول العالم حالات إخلاء كبيرة جداً كالذي تشهده هراري في زيمبابوي ونيو أورلينز في أمريكا، مومباي، مانيتا، ليما²....والذي أبرز الائتلاف العالمي لحقوق المسكن جانباً منه:

¹ لجنة حقوق الإنسان التابعة لهيئة الأمم المتحدة، المرفق الرابع، التعليق العام رقم 1997/7، الفقرة 01، المادة 11، ض 122.

² Enrique ortiz, global coalition Announces campaign to stop Forced Evictions and privatization of housing and Land News Advisory, 30-09-2006, hic-gs.org, date of visite 23-01-2018.

الشكل 03: نسبة الإخلاء القسري حول العالم.



المصدر:

Enrique ortiz, global coalition Announces campaign to stop Forced Evictions and privatization of housing and Land News Advisory, 30-09-2006, www.hic-gs.org, date of visit 23-01-2018.

تحليل الشكل: تتركز حالات الإخلاء القسري في الهند وجنوب القارة الإفريقية وجنوب شرق آسيا وبعض دول أوروبا الشرقية وبعض مناطق الولايات المتحدة وأمريكا اللاتينية؛ وبالرجوع إلى المدن التي تمت فيها حالات الإخلاء، يتم ملاحظة أن تلك المدن تشهد حالات نزوح إليها بفضل توفر فرص العمل، ما يجعل الفئات الفقيرة تتحمل الواقع البائس لتلك المساكن من أجل توفير لقمة العيش الكريم، في هذا الصدد نوصي بضرورة إجراء دراسات جدوى لمناطق سكن صناعية أو قرى قريبة إلى جانب دراسات الجدوى للمناطق الصناعية تجنبا لحدوث أزمات اكتظاظ مستقبلية.

الملاحظة الثانية: هو غياب الدول العربية عن بيانات الشكل وذلك لسببين؛ الأول هو الحالات النادرة لعمليات الإخلاء مقارنة بباقي الدول، والثاني هو انعدام الإحصائيات، ما يضعنا في حالة عدم اليقين كباحثين، ومعرفة المشكلة جزء من حلها، وأشدد على هاته الملاحظة حتى تتوفر دراسات تحلل تلك البيانات وتقدم الحلول المناسبة لها.

البند الثاني: أزمة العشوائيات والسكن الغير لائق.

يصطلح على العشوائيات بالكثير من المرادفات كأحياء الصفيح، الأحياء الفقيرة، القصديري، العشيش والحواسم¹ وتفتقر العشوائيات إلى كثير من المقومات الأساسية للحياة الإنسانية المقبولة ويمثل التعامل مع العشوائيات تحديا كبيرا لأي دولة أو مجتمع ويعتبر السكن في الأحياء العشوائية من أخطر أنواع السكن وذلك من عدة نواحي اجتماعية وصحية إضافة إلى الأخطار الكبيرة بسبب الضعف الهيكلي والإنشائي في تلك المباني وعدم ثباتها واستقرارها²، فلا ضير على هيئة الأمم المتحدة إن أطلقت على اسم العشوائيات بالمساكن السامة، من العناصر المميزة لتعريف العشوائيات³:

1. جغرافيا: تتركز غالبا حول الحدود الإدارية للمدن.
2. قانونيا: تبنى من غير تراخيص على أراضي الدولة أو على أراضي الغير.
3. تخطيطيا: عدم مراعاة التخطيط الإنشائي من اتساع الشوارع وارتفاع المساكن.
4. المرافق: الارتباط بالتخلف الاقتصادي والاجتماعي بسبب غياب المرافق الصحية والتعليمية.

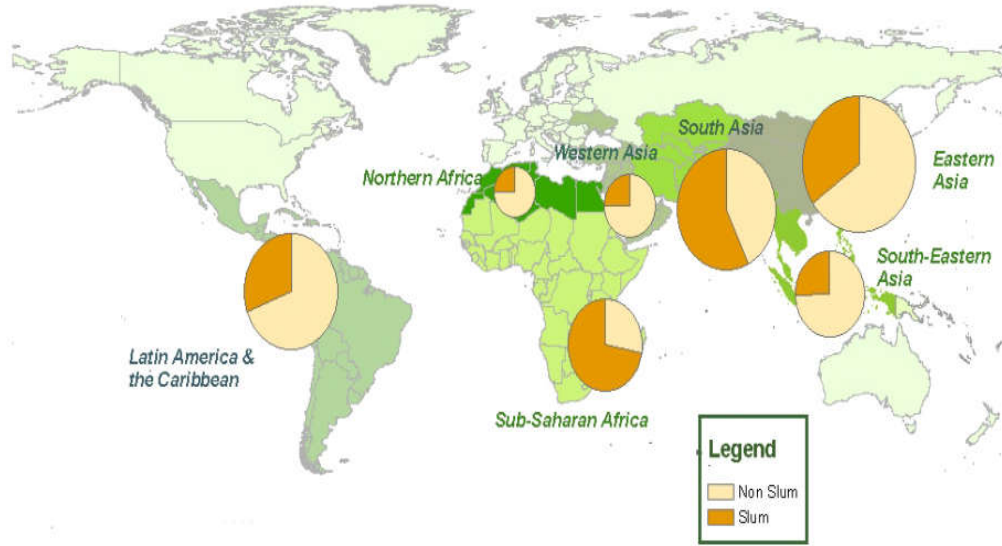
¹ باسم عبد العزيز عمر العثمان وآخرون، السكن العشوائي في مدينة البصرة، مجلة آداب البصرة، جامعة البصرة، البصرة-العراق، ع05، 2009، ص 217.

² محمود عراي، العشوائيات في الوطن العربي، ط 01، الدار الثقافية للنشر، القاهرة-مصر، 2007، ص 05.

³ المرجع نفسه، ص 13.

وتأخذ العشوائيات نصيباً معتبراً من النسبة الكلية للسكن بحسب الشكل الآتي:

الشكل 04: نسبة العشوائيات من الحجم الكلي للمساكن.



المصدر:

Eric Bruno, Human development in Mindanao's up lands and tondo's slums, 2013,
.www.essc.org.ph, date of visit 23-01-2018.

تحليل الشكل: في البيانات السالفة؛ لا تقل نسبة العشوائيات عن الربع من إجمالي السكان، وفي بعض المناطق تتجاوز الثلثين، كما هو الحال في الجنوب الشرقي للقارة الآسيوية، وإن دل هذا الحال عن شيء فإن دلالة تظهر التحدي الأساس للأزمة الإسكانية وهو معالجة العشوائيات كم مشكلة كوكب¹، من خلال البرامج البديلة أو تحسينها بتهيئة البنى التحتية وتوفير مساكن آمنة واقتصادية، ومن الخطأ مواجهتها أو التصدي لها من خلال بُعد واحد بذاته (هندسي، معماري، جغرافي، قانوني، اقتصادي)² وما أبحاثه في باقي الورقات ما هو إلا جزء من بعض الحلول الاقتصادية لتجاوز أزمات العشوائيات.

¹ Mike davis, planet of slums, first published, verso, new York-USA, 2006, p 02.

² باسم عبد العزيز عمر العثمان وآخرون، السكن العشوائي في مدينة البصرة، مرجع سابق، ص 215.

المطلب الثالث

جهود الأمم المتحدة في عولمة السياسات السكنية ومعالجة أزمة الإسكان.

الأصل أن تكون المدن حضراء وقابلة للإدارة بشكل مستدام كما يجب أن تحتاط للمستقبل وتتماشى مع البيئة. بالإضافة إلى ذلك يجب أن تصير المدن بشكل أساسي أماكن مزدهرة حتى يحقق كل المقيمين بها ذاتهم، هذه هي آمال هيئة الأمم المتحدة وما ترنو إليه وتصبو، وذلك من خلال مساعيها المختلفة، ومن تلك المساعي خلقها لبرنامج الموائل الحضرية كهيئة مستقلة، نعرف عن ذات الهيئة في هاته السطور.

الفرع الأول: التعريف ببرنامج الموائل الحضرية التابع لهيئة الأمم المتحدة.

لأجل التفرغ لتكريس حق السكن وإعطائه العناية الكاملة قررت الأمم المتحدة ابتكار برنامج منفصل ومستقل تعدده كأحد أذرعها، وأطلقت عليه وسم "برنامج الموائل" وهي مؤسسة مستقلة في هيكلها وتابعة لهيئة الأمم المتحدة في برنامجها.

البند الأول: هيكل برنامج الموائل الحضرية وتاريخ إنشائه.

على الرغم من قيام الجمعية العامة للأمم المتحدة فعليًا بحث أعضائها في العديد من المناسبات من قبل على تناول مسائل التوسع الحضري، إلا أنه فقط مع سبعينات القرن الماضي بدأ اتخاذ إجراءات ملموسة ولكن متخوفة من أجل التعامل مع النمو السريع للعشوائيات في المدن، في الأول من جانفي سنة 1975 قامت الجمعية العامة للأمم المتحدة بإقامة مؤسسة لموئل للمستوطنات البشرية وهي أول هيئة رسمية بالأمم المتحدة مخصصة لقضية التوسع الحضري. ثم بعد ذلك تحت مظلة

برنامج الأمم المتحدة للبيئة، تمثلت مهمتها في مساعدة البرامج الوطنية المتعلقة بالمستوطنات البشرية من خلال توفير رأس المال والدعم الفني لاسيما في البلدان النامية¹.

من 1997 إلى 2002 خضع الموئل، تحت إرشاد جدول أعمال الموئل ويلييه اعلان الأمم المتحدة بشأن الألفية في 2000، لعملية إعادة إنعاش كبرى ليستخدم خبرته في تحديد الأولويات الطارئة للتنمية الحضرية المستدامة والقيام بالتعديلات والتصحيحات المطلوبة في اتجاهه وهيكله التنظيمي. وأدت عملية إعادة الإنعاش إلى وضع الموئل بشكل واضح في صميم جدول أعمال التنمية للأمم المتحدة والمعني بالحد من الفقر، وذلك مع توفر هيكل وفريق من العاملين أكثر تحديداً وفاعلية ومجموعة من البرامج والأولويات أكثر اتساقاً وتركيزاً. ومن خلال هذا الهيكل والتكليف يساهم الموئل في الهدف العام لمنظومة الأمم المتحدة ألا وهو الحد من الفقر وتعزيز التنمية المستدامة. واليوم يتنوع شركاء البرنامج ما بين حكومات وهيئات محلية إلى مجموعة كبرى من المنظمات غير الحكومية الدولية وفريق من المجتمع المدني².

ينقسم الموئل إلى ثلاثة أجهزة رئيسية وهي³:

1. **مجلس الإدارة:** ويتمثل دوره الرئيسي في وضع الاتجاهات الإستراتيجية والسياسية الرئيسية للموئل والموافقة على برامجه وميزانيته. يتكون من 58 دولة عضو ينتخبهم المجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتحدة. يجتمع مجلس الإدارة مرة كل سنتين.
2. **الأمانة العامة:** للموئل ومهمتها التأكد من تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وترجمتها إلى استراتيجيات وبرامج ومبادرات محددة. تعتبر الأمانة العامة هي الجهاز التنفيذي للهيئة. يقع مقرها الرئيسي في نيروبي، كينيا، وتعمل كنقطة الالتقاء لكافة الشؤون الحضرية والمتعلقة بالمستوطنات البشرية ضمن منظومة الأمم المتحدة.

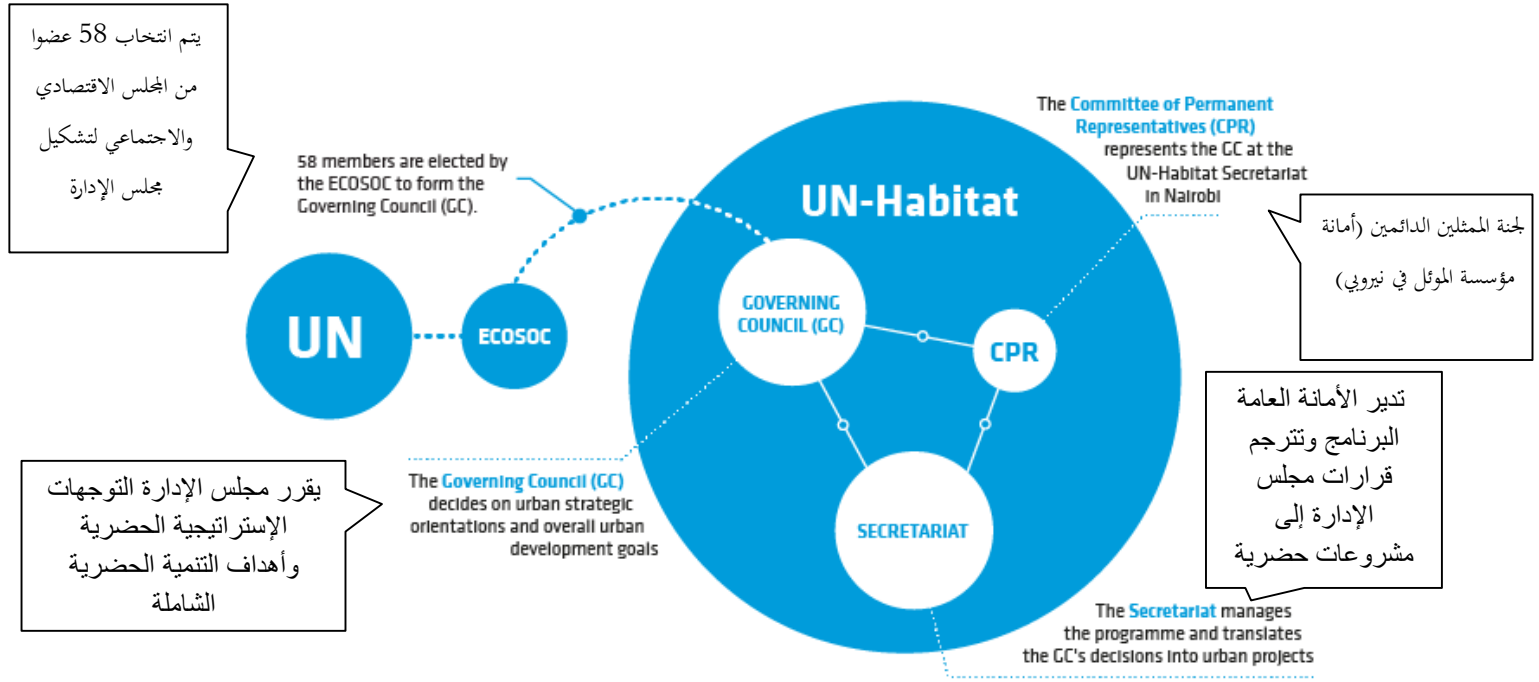
¹ تاريخ الموئل وتكليفه ودوره ضمن منظومة الأمم المتحدة، موقع برنامج الموائل الحضرية <https://unhabitat.org>، تاريخ الزيارة: 20 سبتمبر 2018.

² تاريخ الموئل وتكليفه ودوره ضمن منظومة الأمم المتحدة، موقع برنامج الموائل الحضرية، <https://unhabitat.org> ، مرجع سابق، تاريخ الزيارة: 20 سبتمبر 2018

³ هيكل الموئل، موقع برنامج الموائل الحضرية، <https://unhabitat.org> ، مرجع سابق، تاريخ الزيارة: 20 سبتمبر 2018.

3. **لجنة الممثلين الدائمين:** والتي تتأكد من تطبيق الأمانة العامة لقرارات مجلس الإدارة ضمن الإطار الموضوع. تتولى اللجنة دورًا إشرافيا وتمثل مجلس الإدارة لدى الأمانة العامة من أجل معالجة الأمور الناشئة ما بين اجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة كل سنتين. تتكون اللجنة من سفراء أو مبعوثين أجناب للدول الأعضاء المعتمدة لدى الموئل.

الشكل رقم 05: هيكل برنامج الموائل الحضرية التابع لهيئة الأمم المتحدة.



المصدر: هيكل الموئل، موقع برنامج الموائل الحضرية ، <https://unhabitat.org>، مرجع سابق، تاريخ الزيارة: 20 سبتمبر 2018.

البند الثاني: سياسات برنامج الموائل وأهدافه.

يصبو برنامج الموائل التابع لهيئة الأمم المتحدة بغض النظر عن هدفه الأساسي وهو حل مشكلات الإسكان في المدن العالمية، إلى مجموعة من الأهداف والالتزامات نوجزها في الآتي¹:

¹ Report of the UNhabitat and the africastatistical center, the global goals for sustainable development and city prosperity initiative, nairobi-Kenya, 19-22 june 2018, p05-06.

1. تعزيز الإصلاحات النظامية لتمكين الوصول على نطاق واسع إلى السكن الملائم مع مجموعة متنوعة من حلول الإسكان التي تطابق المطالب الفعالة.
2. تعزيز الروابط بين الإسكان وأجزاء أخرى من الاقتصاد.
3. دعم لامركزية إنتاج الوحدات السكنية.
4. زيادة استخدام التصميم والتقنيات المستدامة للبناء من أجل خلق حلول أكثر فعالية من حيث التكلفة والمرونة وتوفير الطاقات.
5. توفير إسكان كاف وآمن ومنخفض التكلفة، والحث على التحضر التام والمستدام (المقصود من التحضر هو المدينة الحضرية بدل الريفية).
6. دعم الروابط بين المناطق الحضرية والمناطق المحيطة بالمدن والريف.
7. بناء المباني المستدامة والمرونة باستخدام الموارد المحلية من خلال السياسات والخطط المتكاملة لتخفيف والتكيف مع تغير المناخ.

البند الثالث: بنود الأمم المتحدة في حق السكن والسكن اللائق.

إن الحق في السكن اللائق من بين أكثر الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تطوراً، ويعد برنامج الأمم المتحدة لحقوق السكن وهو مبادرة مشتركة بين برنامج الأمم المتحدة للموائل البشرية ومفوضية الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان، أهم عمل دولي متعلق بحقوق السكن ، وفي هذا السياق وضع برنامج الموائل المجموعة التالية من المسؤوليات الملقاة على عاتق الدول فيما يتعلق بالإعمال التام والتدريجي للحق في السكن الملائم والإجراءات التي يمكن القيام بها على الصعيد الوطني والمحلي، وبإمكان المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان القيام بأنشطة مماثلة فيما يتعلق بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الأخرى¹.

¹ مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، سلسلة التدريب المهني رقم 12، منشورات مكتب الأمم المتحدة، جنيف-سويسرا، 2006، ص 24.

الجدول رقم 01: معايير الأمم المتحدة في إعمال حق السكن.

المراعاة	الحماية	التعزيز	الإعمال
منع عمليات الإخلاء غير القانوني وعمليات الإخلاء بالإكراه	منع انتهاكات حقوق السكن	ضمان حق الملكية	مكافحة التشرد ومنعه وإنهاءه
منع جميع أشكال التمييز	سبل الإنصاف المحلية والتطبيق المحل للقانون الدولي	استعراض التشريعات وإقرار حقوق السكن	زيادة الإنفاق العام على السكن وتخصيص اعتمادات مناسبة له
منع أي تدابير تراجعية	كفالة المساواة في الحقوق لجميع الفئات	وضع معايير لقياس الإعمال التام	السكن اللائق والمناسب للجميع
الحريات المرتبطة بالحق في السكن	جعل السكن بتكلفة معقولة وفي متناول الجميع ووضع معيار لقياس القدرة على تحمل تكلفة السكن	وضع استراتيجيات وطنية لإعمال حقوق السكن	وضع معايير مادية دنيا للسكن
الحق في حرمة الخصوصية وحرمة المسكن	جعل السكن في متناول الجماعات المحرومة التي تحتاج إلى تدابير خاصة	التركيز على حقوق الجماعات المستضعفة	توفير جميع الخدمات الضرورية والهياكل الأساسية
المشاركة الشعبية في قطاع السكن	مراقبة الإسكان بطريقة ديمقراطية	إتاحة المعلومات المتعلقة بالسكن	خطط لتمويل السكن الشعبي والادخار
احترام الخاصيات الثقافية للمسكن	تقنين مستويات الإيجار وأنشطته في قطاع السكن الخاص	تأمين عرض كاف من الأراضي بكلفة ميسورة	بناء السكن الاجتماعي

المصدر: هيئة الأمم المتحدة¹.

¹ مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، سلسلة التدريب المهني رقم 12، مرجع سابق، ص 24.

الفرع الثاني: جهود الأمم المتحدة العالمية التصحيحية للسياسات الإسكانية.

تقتصر جهود منظمة الأمم المتحدة متمثلة في برنامجها الإنمائي للموائل الحضرية على تنظيم وإصدار التشريعات والبرامج والمقترحات والدراسات التحليلية لمشاكل الإسكان وحلها، مضاف إليه نشاطات البرنامج في تكوين وتدريب الطلبة والمهتمين بمجالات الإسكان وتقديم محاضرات أكاديمية مطبوعة ومصورة لمختلف البرامج وفيما يلي عرض لبعض جهود المنظمة.

البند الأول: إنشاء قاعدة بيانات قوانين التخطيط الحضري.

يعتبر التخطيط الحضري من المفاهيم المستحدثة في العلوم المعاصرة تتقاسمه العديد من الاختصاصات العلمية والمعرفية كالجغرافيا وعلم الاجتماع الحضري والاقتصاد والعلوم السياسية، وكان للنمو العمراني الذي عرفته المجتمعات الأوربية الحضرية الأثر البالغ في تطور هذا المفهوم وبلورته، ونشير إلى أن أبسط تعريف له بكونه أداة عمرانية علمية وفنية وتقنية تنظم مجال المؤسسات الاجتماعية الراعية للقطاع الحضري، ولربما أقدم تلك التشريعات الحضرية ما ظهر في فرنسا سنة 1919 والتي عرفت حينها تلك القوانين باسم مخططات كورنييه¹.

جمعا وتسهيلا قام خبراء منظمة الأمم المتحدة بإنشاء موقع خاص للتخطيط الحضري يحتوي على قاعدة بيانات ضخمة تضم التشريعات الحضرية للدول الأعضاء في برنامج الموائل الحضرية، أطلقت عليه وسم "إيربان"، داخل الموقع يمكنك اختيار الدولة والمدينة والقطاع الذي تريد البحث داخله على قوانين التخطيط الحضري المنظمة للمجال الذي تقصده².

¹ عبد الحليم مهوور باشيه، التخطيط الحضري، ط01، دار اليازودي العلمية، عمان-الأردن، 2017، ص 15.

² انظر: www.Urbanlex.UNhabitat.org

البند الثاني: الاهتمام بالتكوين والتدريب.

كما هو مبين في الملحق الأول آخر البحث فإن برنامج الموائل الحضرية يتيح للنخب الأكاديمية والجامعات كل على حد سواء بالانخراط كشريك أكاديمي داخل البرنامج، لأجل التدريب أو لأجل إثراء المحاضرات التي يتم تفرغها داخل الموقع في كل موسم أو في المناسبات الخاصة¹.

وتعقد سلسلة المحاضرات التابعة لموئل الأمم المتحدة لمدة 15 دقيقة حول مواضيع تتعلق بالسكن والإسكان بحسب الموسم، ويقدمها خبراء مشهود لهم وشركاء برنامج الموائل الحضرية للأمم المتحدة وموظفيها، تم تصنيف المحاضرات من بين أفضل الدورات الضخمة على الإنترنت (MOOCs) حول المدن.

وسلسلة المحاضرات توثق المعرفة والخبرة بشأن جميع أولويات برنامج الموائل الحضرية وتصل إلى جيل جديد من المهنيين الحضريين الذين سيصبحون قريباً من يتخذون مواقع حاسمة في تشكيلات مدننا المستقبلية.²

الفرع الثالث: دعم الأمم المتحدة للتمويل الإسلامي كأحد روافد السياسات السكنية.

انعكاساً لأهمية التمويل الإسلامي بالنسبة لكثير من البلدان، بدأت اهتمامات الأمم المتحدة بالتمويل الإسلامي وذلك عن طريق ذراعها النقدي صندوق النقد الدولي³ وقد ظهرت تلك الاهتمامات منذ وقت طويل بعد الانعكاسات الإيجابية للتمويل الإسلامي على الاستقرار الاقتصادي الكلي والمالي، وبحسب الموقع الرسمي لصندوق النقد الدولي فقد ساهم بدور رئيسي في إنشاء "مجلس

¹ انظر: الملحق رقم 01.

² Universities-world-wide, global urban lectures, UNhabitat, UNI.UNhabitat.org, 20 septembre 2018

³ هي مؤسسة تهتم بالسياسات النقدية والتجارة الخارجية العالمية، يقع في واشنطن ولا يبعد أكثر من بضع دقائق مشياً على الأقدام عن البيت الأبيض، أنشئ بموجب اتفاقية بريتون وودز في ولاية نيوهامبشر الأمريكية سنة 1944م، هدفه خلق توازن نقدي يحول دون تكرار أخطاء عدم الاستقرار الاقتصادي قبل الحرب العالمية الثانية،(انظر: أرنست فولف، صندوق النقد الدولي قوة عظمى في الساحة العالمية، تر: عدنان عباس علي، دط، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت-الكويت، 216، ص 23-24-29).

الخدمات المالية الإسلامية (IFSB) "كذلك يقوم الصندوق بإشراك بلدانه الأعضاء في استكشاف انعكاسات التمويل الإسلامي في سياق المشورة التي يقدمها بشأن السياسات الاقتصادية وضمن جهوده المعنية بتنمية القدرات، وخاصة في مجالات تنظيم البنوك الإسلامية والرقابة عليها، وتطوير أسواق الصكوك المحلية¹.

وأدى نمو التمويل الإسلامي مؤخراً إلى زيادة الطلب على صندوق النقد الدولي. وحتى يعزز الصندوق درجة استعدادده، قام بتشكيل مجموعة عمل مشتركة بين إداراته لوضع رؤية مؤسسية لهذه الصناعة، وبناء خبرته المتخصصة فيها، وتحسين التنسيق بين مختلف الأطراف المعنية. وقامت مجموعة العمل بتكثيف العمل التحليلي المعني بالتمويل الإسلامي في أهم المجالات، ومنها التنظيم والرقابة على أنشطة البنوك الإسلامية، وسياسة السلامة الاحترازية الكلية، وشبكات الأمان الاجتماعي، وتسوية أوضاع البنوك، والإشراك المالي، وحماية المستهلك، والسياسة النقدية، وأسواق الصكوك، وإدارة المالية العامة، والسياسة الضريبية. وقد أنشأ الصندوق مجموعة استشارية خارجية تتألف من الجهات المعنية بوضع معايير التمويل الإسلامي وعدد من كبار الخبراء الدوليين للمساعدة في تحديد قضايا السياسات وتعزيز التنسيق مع مختلف الأطراف المعنية المهمة بالتمويل الإسلامي².

وقد وافق المجلس التنفيذي لصندوق النقد الدولي بمشاركة لجنة بازل للرقابة على مقترح استخدام المبادئ الأساسية لتنظيم التمويل الإسلامي والذي وضعه مجلس الخدمات المالية الإسلامية كمقترح يهدف إلى توفير مجموعة من اللوائح للتنظيم والإشراف على الصناعة المصرفية الإسلامية وهي مصممة لمراعاة خصائص البنوك الإسلامية، كما هو موضح في ورقة موظفي الصندوق النقد الدولي بـ:

¹ موقع صندوق النقد الدولي www.imf.org ، صندوق النقد الدولي والتمويل الإسلامي، تاريخ الزيارة: 04-07-2019.

² موقع صندوق النقد الدولي www.imf.org ، صندوق النقد الدولي والتمويل الإسلامي، تاريخ الزيارة: 04-07-2019.

“The Core Principles for Islamic Finance Regulations and Assessment Methodology.”

وهو ما يعتبر اعترافا في عالمية التمويل الإسلامي¹.

¹ IMF Communications Department, IMF Executive Board Adopts Decisions to Formally Recognize the Core Principles for Islamic Finance Regulation (CPIFR) for Banking, press officer, May 24, 2018, www.imf.org, date of visit 04-07-2019.

المبحث الثاني

الأهمية الاقتصادية لمشروعات الاستثمار والتمويل في السياسة السكنية.

مثلما رأينا في المبحث السابق عند كلامنا على أهداف الأمم المتحدة الإنمائية والتصحيحية للسياسات السكنية، فإن من بين أهدافها ربط القطاع السكني بباقي القطاعات على رأسها القطاع الاقتصادي، لأن من أكبر الخوافز لتطور أي شيء هو الحافز المادي، ليكون هذا إبرازاً لأهمية الجدوى الاقتصادية للاستثمارات السكنية، وبناء عليه فقد قسمنا هذا المبحث إلى المطلبين الآتين:

المطلب الأول: تعريف الاستثمار العقاري وفروقاته عن التمويل العقاري.

المطلب الثاني: تطور أشكال استثمار العقار العالمية.

المطلب الأول

تعريف الاستثمار العقاري وفروقاته عن التمويل العقاري.

تنطلق عبارات الاستثمار العقاري على لسان أي خبير اقتصادي إن كان محور الكلام الأسواق التجارية أو المالية، فتجارة العقارات ركيزة وعمادة من أعمدة التجارات بجميع أشكالها، في حين تنطلق عبارات التمويل العقاري على أغلب تصريحات أي مسؤول حكومي وكأنها عبء والتزام، نعرف كلا الاصطلاحين في هذا المطلب ونفرق بينهما.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار والاستثمار العقاري.

أضطر في هذا الفرع إلى تعريف العقار، وذلك لغياب اصطلاح الاستثمار السكني كمصطلح مستقل وأيضاً لكون القطاع السكني جزء من القطاع العقاري، كما أنني سأعدل قليلاً عما أتخذته منهجية في باقي التعريفات؛ إذ أنني سأجمل التعاريف اللغوية والاصطلاحية جميعاً في فقرة واحدة تحاشياً للإطناب وجمعاً للمعنى.

البند الأول: تعريف الاستثمار.

أصل الكلمة من الثمر وجمعها أثمار وهو المال المثمر¹، فيقال ثمر الرجل ماله إذا أحسن القيام عليه² ونماه قال الطرماح: حتى تركت جناهم ذا بهجة..ورد الثرى متلمع الثيمار³.

في لغة الفقهاء يغيب مصطلح الاستثمار بتطابقه الحرفي ويحل في معناه مصطلح "الثمار" ومقصوده إثماء المال¹.

¹ الفارابي، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، مرجع سابق، ج 02، ص 605.

² ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، تح: عبد السلام محمد هارون، دط، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1979، ص 388.

³ علي بن اسماعيل مرسي، المحكم والمحيط الأعظم، تح عبد الحميد هنداوي، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2000، ج 01، ص 147.

وعند اصطلاح أهل القانون والاقتصاد فإن الاستثمار هو توظيف رؤوس الأموال في مؤسسة ما من أجل فائدة أو قصد تحقيق ربح في الآجال الطويلة²، وهي بهذا المفهوم تعتبر زيادة صافية في رأس المال الحقيقي للمجتمع والاستثمار إما أن يكون استثمارا فرديا أو استثمار شركات أو استثمارا حكوميا، تحوله الحكومات إلى فائض الميزانية أو إلى الإقراض السندي داخل الدولة أو في السوق المالية الدولية أو من الهيئات والحكومات الأجنبية، ويكون الاستثمار الحكومي بتكوين رأس مال حقيقي جديد مثل إنشاء الطرق والمستشفيات³.

البند الثاني: تعريف العقار.

العقار عند ابن الأثير: هو اسم مصغر مشتق من عقر الدار، وقال الزمخشري كأنها تصغير القرى على وزن فعلى⁴ ولو لم يكن بها بناء لقول أوس بن مغراء⁵:

أزمان سقناهم عن عقر دارهم ... حتى استقر أدناهم لحوراننا.

والعقار عند العرب كان يطلق على الأرض والضياع والنخل⁶، وفي الفقه الإسلامي فالكلام فيه طويل وعريض فالفقهاء لم يتفقوا على تعريف موحد للعقار، قسم يمثله المالكية إذ يعتبرون بأن العقار بطبيعته كل ما استحال نقله إلا بتغيير هيئته ولحقه التلف⁷، وهذا مذهب الإباضية والزيدية أيضا فعندهم الأراضون والنخل والشجر والديار عقار⁸، وقسم آخر يمثله غير المالكية من فقهاء الحنفية

¹ صالح بن عبد الله اللحيدان، الصفة المالية عند الفقهاء، مجلة البحوث الإسلامية، الرئاسة العامة لإدارة البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد، الرياض-السعودية، رجب-شوال 1425 هـ، ع 73، ص 200.

² جبار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، مرجع سابق، ص 140.

³ جمال عبد الناصر، المعجم الاقتصادي، د.ط، دار المشرق الثقافي، عمان-الأردن، 2010، ص 24.

⁴ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج 03، ص 555.

⁵ ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ج 04، ص 94.

⁶ الرازي، مختار الصحاح، مرجع سابق، ص 445.

⁷ محمد بن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي، ط 02، دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء-المغرب، 1999، ص 23.

⁸ سعدي أبو جيب، القاموس الفقهي لغة واصطلاحا، ط 02، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1988، ص 257.

والشافعية إذ خصصوا العقار باستحالة النقل أبدا فلا تنطبق إلا على الأرض¹، وقد أجملت مجلة البحوث الإسلامية تعريف العقار بأنه "كل ما يملكه الإنسان من الأراضي وما أنشئ عليها من مساكن وأبنية ملحقة بها وما زرع فيها تبعا لأصله، وتغليبا له، والكل فيها يسمى عقارا"².

في الاصطلاح القانوني سأكتفي بما عرفه المشرع الجزائري عن العقار في المادة 683 من القانون المدني بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"³ كما نلاحظ فإن المشرع الجزائري قد وافق المذهب المالكي في وصفه للعقار كغالب مواقف الموافقة للمذهب المالكي مع تفصيل أكثر للعقار ذكره المشرع في قانون الإجراءات المدنية وبالتحديد في باب الاختصاص القضائي.

البند الثالث: تعريف الاستثمار العقاري.

يشمل الاستثمار العقاري حجم الأموال المملوكة والمقتضية في الأنشطة العقارية خلال فترة ما ولتكن سنة مثلا، وتعتبر الاستثمارات العقارية المحرك الاستراتيجي للاقتصاد العقاري؛ ويتوقف حجم الاستثمار العقاري على الدخل ويرتبط بالادخار ويرتفع وينخفض اعتمادا على سعر الفائدة، ويمثل قطاع التشييد والبناء في الموازنة العامة للدولة حجم الأموال المخصصة للاستثمار العقاري بجانب حجم الاستثمار العقاري بالقطاع الخاص، ولقد شاركت الشركات العربية والدولية الأخرى في زيادة حجم الاستثمارات العقارية في العديد من البلدان خلال الفترة الأخيرة، وتشمل الاستثمارات العقارية حجم الإنفاق على القصور والفيلات والوحدات السكنية الفاخرة والمتوسطة والمحودي الدخل والمصايف والنجوع والتجمعات السكنية والمدن الجديدة وغيرها.⁴

¹ محمد بن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 23.

² حميد قائد سيف، حكم زكاة العقار المعد للبيع، مجلة البحوث الإسلامية، مرجع سابق، 1426 هـ، ع 75، ص 285.

³ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ص 1033.

⁴ فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، د.ط، الدار الجامعية، الاسكندرية-مصر، 2008، ص 77.

الفرع الثاني: فروقات التمويل عن الاستثمار العقاري وتطور هياكله.

بين التمويل والاستثمار فروقات دلالية في المعنى اللغوي لذلك فإن أهميتها الواقعية ذات تأثير ميكروبي، فغالبا إطلاق المصطلحين حي يستخدم فقصد الغاية منهما واحدة.

البند الأول: تعريف التمويل.

يعود أصل كلمة التمويل إلى الفعل مول والذي يعني في لغة العرب اتخاذ المال للنفقة¹، والفرق بين الفعل مول ومون أن الأول مختص بالمال بينما التمويل فهو القيام بالكفاية وتحمل المؤونة²، في الاقتصاد يعرف التمويل على أنه تجميع الأموال والحفاظ عليها وإنفاقها في إقامة المشروعات لمختلف الأنشطة والأعمال³، من أجل تحقيق الاستفادة القصوى من هذه الأصول بحيث تتحقق من جراء ذلك درجة عالية من الكفاءة في استخدام هاته الأموال، وبهذا المفهوم يمكن النظر إلى التمويل كعملية على أنها مجموعتان من الممارسات، أولها تشتمل على الممارسات التي تقود إلى توفير الاحتياجات المالية اللازمة للمنشأة، والثانية هي التي تهتم بحس استخدام هذه الأموال، وتحقيق مثالية مرتفعة⁴.

في الفكر الاقتصادي الإسلامي لا تخلو أبدا كلمة التمويل بالانفراد والتميز بفضل اعتبارها للجانب الاجتماعي ومما جاء في تعريف التمويل: هو تقديم ثروة عينية أو نقدية إما على سبيل اللزوم أو التبرع أو التعاون أو الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد معنوي

¹ ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ص 285.

² المرجع نفسه، ص 286.

³ سميح مسعود، الموسوعة الاقتصادية، ط 01، دار الشروق، عمان-الأردن، 2008، ج 01، ص 185.

⁴ محمد الفاتح محمود بشير المغربي، إدارة المنشآت المالية، د.ط، دار الجنان للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2016، ص 123-124.

أو مادي تحت عليه أو تبيحه الأحكام الشرعية فهذا التعريف شامل لكافة أنواع التمويل سواء أكان بين شخصين أو بين شخص ومؤسسة أو بينه وبين الدولة¹.

البند الثاني: فروقات التمويل عن الاستثمار.

إذا كان التمويل يعني المال بمفهومه العام وإذا كان الاستثمار بمفهومه المبسط يعني استخدام المال في العمليات الاقتصادية بغية الحصول على مردود أو نتيجة²، فإن الاستثمار بهذا المفهوم أقرب ما يكون لمصطلح الإدارة المالية وهو مفهوم يختلط على الكثيرين بمفهوم التمويل إلا أن لكل مصطلح منهما تعريفه والاستخدام الخاص به، فإذا اعتبرنا التمويل هو عملية الحصول على الأموال من أنسب المصادر المتاحة، فإن الإدارة المالية تكون بالحصول على الأموال من أنسب المصادر وحسن إدارتها واستخدامها إضافة إلى التخطيط والرقابة المالية أي إدارة كل النواحي المالية، فالإدارة المالية هي التطبيق العملي لمفاهيم علم التمويل والذي يضم بدوره أربعة حقول رئيسية تشمل الاستثمار وأسواق المال والنقد وتمويل الشركات والتمويل الدولي³.

بناء على ما سبق إirاده فإن كل استثمار يعتبر بالضرورة تمويلًا، ولكن لا يعتبر التمويل في كل الحالات استثمارًا⁴.

القاعدة الأساسية للتمييز بين الاستثمار والتمويل العقاري هي وجود تدفقات نقدية مستحقة منتظمة أو ذمم مدينة من عميل فيما يتعلق بالموجودات، إن وجود مثل هذه التدفقات النقدية المنتظمة يدل على أن مؤسسات الخدمات المالية توفر تمويلًا للعميل لتملك تلك الموجودات، بينما عدم ورودها يشير إلى أن مؤسسات الخدمات المالية وخاصة الإسلامية استثمرت في الموجودات على

¹ محمد الفاتح محمود بشير المغربي، التمويل والاستثمار في الإسلام، د.ط، دار الجنان للنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، 2016، ص 11-10.

² محمد الفاتح محمود بشير المغربي، التمويل والاستثمار في الإسلام، مرجع سابق، ص 05.

³ سلمان عبد الله المعلا، التمويل والمؤسسات التمويلية، ط01، دار أمجد للنشر، عمان-الأردن، 2015، ص 31.

⁴ محمد الفاتح محمود بشير المغربي، التمويل والاستثمار في الإسلام، مرجع سابق، ص 05.

حسابها الخاص وحساب أصحاب حسابات الاستثمار معاً¹، في هذا السياق فإن الاستثمار العقاري على خلاف التمويل العقاري يمكن أن يندرج في واحدة من الفئات العامة الثلاث²:

1. نشاط امتلاك العقارات في أي مرحلة من إجراءات التطوير العقاري أو حتى العقارات الجاهزة، حيث لا تكون تلك الملكية جزء من عملية التمويل لطرف ثالث، كالإجارة المنتهية بالتملك أو المراجعة.
2. الاحتفاظ بموجود مع عدم وجود وعد ملزم من طرف ثلث فيما يتعلق بعقد المراجعة أو الإجارة المنتهية بالتملك، مع كون فترة الاحتفاظ تزيد عن فترة قصيرة نسبياً كسنة أشهر، حسب تقدير السلطة الاستشارية وبناء على إثبات نية الإدارة.
3. الإجارة التشغيلية وهي من التصرفات التي قد تجربها المصارف على عقار عميله، وهو إما أن يقع على الأرض، أو على المبنى المشاد على أرض³، وهي الإجارة المعروفة في اصطلاح الفقهاء الأوائل، المصنفة ضمن العقود المسماة، وسبب تخصيصها بالتشغيلية؛ تمييزاً لها عن الإجارة المالية المصنفة ضمن العقود المركبة أو ما يعرف بالعقود الغير مسماة.

¹ مجلس الخدمات المالية الإسلامية، متطلبات كفاية رأس المال للصكوك والتصكيك والاستثمارات العقارية، منشورات مجلس الخدمات المالية الإسلامية، جانفي 2009، ص 24.

² المرجع نفسه، ص 25.

³ علاء الدين زعتري، الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها، ط01، دار الكلم الطيب، دمشق-سوريا، 2002، ص 117.

المطلب الثاني

تطور أشكال استثمار العقار العالمية.

الارتقاء عن طريق النشوء والتراكم للمعارف من السنن الكونية، والأذرع المتدخلة في تحديد أنماط المشاركة وطرق التسيير للمشاركات الاستثمارية العقارية من تلكم المعارف، في هذا المطلب توضيح لأشكال الاستثمار الحديثة للعقار.

الفرع الأول: الاستثمارات التقليدية للعقار والاتجاهات الحديثة.

تميز الدراسات الأشكال التقليدية والحديثة للاستثمارات العقارية، وما نقصده بالأشكال في هاته السطور، هو طبيعة أطراف الشركة الاستثمارية العقارية ولا نقصد به الصيغ المستخدمة في التمويل.

البند الأول: دور الشركات المتعددة الجنسيات في دعم الاتجاهات الحديثة للاستثمارات العقارية.

تعد الشركات متعددة الجنسيات أهم أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر وترجع التسمية لوجود فروع لها في عدة دول، ومن ثم تحصل على جنسية الدولة التي تقيم فيها، وقد نمت هاته الشركات نمواً يفوق اقتصاديات البلدان المتطورة، ففي الصين كمثال بلغ معدل نمو الشركات متعددة الجنسيات بنسبة 10% بينما بلغ معدل نمو شركات الدولة نفسها 5%¹ فلا جدال على الأثر القوي والملاحظ على الاستثمارات الداخلية والنشاطات التجارية المحلية الذي تتركه الشركات متعددة الجنسيات، وذلك بفضل التكنولوجيا التي تعتمد عليها وعامل المنافسة بين تلك الشركات، وفي بعض

¹ إبراهيم محسن عجيل واعتصام الشكرجي، الشركات متعددة الجنسيات وسيادة الدول، ط01، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان-الأردن، 2015، ص 15.

الدول تتحفظ في منح الحرية الكاملة للشركات الأجنبية كالجائر وليبيا وسوريا حفاظا على السيادية، مقابل منح بدائل تحفيزية أخرى كحافز الاحتكار والافراد بطلب السوق، وهذا ما أظهر الاتجاهات الحديثة للاستثمارات¹ ففي الأشكال التقليدية كان المستثمر الأجنبي هو المسير للشركة بفضل حيازته كامل أو أغلب أموالها، أما في الأشكال الحديثة فالمستثمر المحلي هو صاحب الأغلبية؛ مما يعني بأنه هو المسير للشركة فالتمييز بين الاستثمار الأجنبي التقليدي والأشكال الجديدة يتركز أساسا على توزيع رأس المال الاجتماعي، والهدف من مشاركة الشركة الأجنبية بأقلية من رأس المال هو منعها من إمكانية التحكم في المشروع أو الشركة، لتركز الشركة على ممارسة التحكم الحقيقي في الاستثمار دون تملك رأس المال الاجتماعي²، وللأجتهات تلك أشكال وصيغ عديدة يعز حصرها وتعدادها، بسبب تطويرها الدائم ما يظهر فروع جديدة عن الفروع الأصلية.

البند الثاني: أسباب التحول نحو اتجاهات الاستثمار الحديثة.

أولا: تظهر أسباب التحول نحو الاتجاهات الحديثة للاستثمار العقاري إلى عدة أسباب منها³:

1. طبع السيادية على مشاريع الثروات الطبيعية وبصفة خاصة ما تعلق بقطاع البنى التحتية من ضمنها القطاع العقاري.
2. مشاكل التأمين والتي عفا عن نظامها الزمن منذ القرن الماضي بعد تغير ذهنية الفكر الاقتصادي العالمي.
3. تركيز البحث العلمي والتخطيط للنشاط على صعيد الشركة الأم في الاتجاهات التقليدية، وهو ما لا ترضاه أغلب الدول حاليا إذ تطلب بإحلال التكنولوجيا محليا.

¹ محمد سرور الحريري، الاسس العلمية والقوانين المتبعة في إدارة منظمات المال والأعمال الدولية والعالمية، د ط، دار القلم، بيروت-لبنان، د ت، ص 66-67.

² قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية والتحكيم التجاري، ط 02، دار هومة، العاصمة-الجزائر، 2006، ص 33-34.

³ المرجع نفسه، ص 66-77.

4. رد الفعل الطبيعي للشركات الأجنبية من أجل الوصول للأسواق والمحافظة عليها بدل القطيعة التامة.

5. تغير المحيط العام للاستثمار الدولي وإظهار روح المبادرة الإستراتيجية لتملك المحليين أغلبية رأس المال، عوض محاربة التوجهات الامبريالية.

ثانيا: بعض الأشكال الحديثة للاستثمار العقاري.

1. المشروع المشترك: وتنشأ عن مساهمة شريكين على الأقل في رأس المال الاجتماعي¹، من بينها

عقود البوت والمشاركة المتناقصة والإجارة المنتهية بالتمليك، وهي عقود فاعلية جدا لاسيما في مشاريع البنى التحتية للإسكان، الفنادق، المواصلات العامة وقطاع الطرق.

2. استعمال العلامة التجارية: يحصل المرخص له في هذا العقد على جملة من العناصر إضافة إلى

العلامة التجارية كالاختكار أو الامتياز بالبيع في السوق المحلي ومثال ذلك مصانع تركيب السيارات في الجزائر، فهي تصلح مع الماركات العالمية أكثر من غيرها، على أن تكيف تلك الشركات على نحو أفضل علاماتها وخدماتها بما يتلائم مع المطلوب محليا².

3. المفتاح في اليد: ترم البلدان النامية هذا النوع من العقود بهدف تسريع وتيرة تصنيعها ببناء بنية

صناعية قبل التحكم في عملية الإنشاء الصناعي، بحيث يتعهد المتعامل الأجنبي بتقديم مجمعات صناعية عاملة وتأجيل الحصول على الثمن حتى تتمكن تلك المنشآت ذاتيا من توليد الأرباح، وتمتد إلتزامات المورد إلى ما بعد مرحلة التشغيل من إعداد الكوادر الفنية والإدارية وتشبيد الهياكل والبناء التكنولوجي للمؤسسة³.

¹ قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية والتحكيم التجاري، مرجع سابق، ص 35.

² بيتر ويليامسون، استراتيجيات المنافسة في الألفية الجديدة الفوز في آسيا، تر: ثناء حيدر، ط 01، دار العبيكان، الرياض-السعودية، 2012، ص 293.

³ وليد علي ماهر، عقود الفرنشاير، ط 01، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة-مصر، 2018، ص 78.

4. المقابلة من الباطن: وهي إبرام الشركة اتفاق مع مقاول رئيسي يملك وسائل إنتاج، ل يتم تسويق المنتج محليا ودوليا، ويكون المقر الرئيسي للشركة هو مقر تواجد المقاول الرئيسي، وهي ضرورة يقتضيها عصر التخصص، ففي قطاع التشييد والبناء كنموذج، لابد من تضافر الأذرع المعمارية والكهربائية والإلكترونية وغيرها كثير في المشروع الواحد¹.

الفرع الثاني: نشاط استثمارات العقار داخل أسواق المال.

تهدف الأسواق المالية للتنظيم، كونه أهم عناصر الإنتاج، وهذا ما نراه في تنظيم صيغ الاستثمار من الشعبية المتمثل في المساهمات إلى تنظيمها في شكل صناديق.

البند الأول: ظهور صناديق العقار الاستثمارية لتنظيم لصيغ الاستثمار الجديدة.

في هذا البند نتعرف على الصناديق العقارية وشكلها الأول المتمثل في المساهمات.

أولا: تعريف الصناديق العقارية.

ظهرت صناديق الاستثمار العقاري لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1960، عندما أقرت قانون العقارات، وتعرف الصناديق العقارية "على أنها أوعية استثمارية تقوم بجمع رؤوس أموال مجموعة من المستثمرين وتديرها وفقا لإستراتيجية وأهداف استثمارية لا يمكن للمستثمر الفرد تحقيقها بشكل منفرد في ظل محدودية موارده المتاحة"²، وهي شبيهة بفكرة المساهمات العقارية التي

¹ محمود علي رحمة، مدى المسؤولية المترتبة على المقابلة من الباطن، ط 01، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة-مصر، 2018، ص 07.

² عبد الله بن محمد العمراني، الصناديق العقارية، د.ط، كرسي سابك لدراسات الأسواق المالية الإسلامية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2014، ص 21-22.

ظهرت في السعودية قبل ذلك التاريخ، وتتلخص فكرتها حول جمع المدخرات من المواطنين، لشراء أملاك عقارية (أراض بيضاء) ومن ثم تقسيمها وبيعها بالمزاد¹.

ثانيا: أغراض صناديق الاستثمار العقارية.

لاستخدامات صناديق الاستثمار عديد الصيغ منها:

1. التطوير الأولي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام ثم تطويرها وتقسيمها إلى أراض سكنية أو تجارية ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق، وهي مربحة جدا وهاته بعض النماذج المطبقة داخل المملكة العربية السعودية:

الجدول رقم 02: نماذج عن المساهمات العقارية داخل دولة السعودية.

المساهمة	المساحة م ²	التاريخ	عدد المساهمين	المدة	الربح	الموقع
أرض عتيقة	500.000	1968	231	سنة	91 %	جنوب الرياض
حي العليا	5.000.000	1971	783	02 سنة	180 %	شمال الرياض
أرض السويدى	1.600.000	1973	466	14 شهرا	206 %	جنوب الرياض
حي المصيف	1.400.000	1974	108	سنة	100 %	شمال الرياض
أرض المروج	122.000	1990	101	06 شهور	24 %	شمال الرياض

المصدر: كتاب الدروازة².

2. التطوير الإنشائي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام أو مطورة من أجل إنشاء وحدات سكنية أو تجارية عليها، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.

3. التطوير الأولي أو الإنشائي من أجل التأجير: وذلك في حدود مدة زمنية محددة، ثم بيعها وإنهاء الصندوق.

¹ حمد بن محمد بن سعيدان، الدروازة الطريق إلى العقار، ط01، دار المفردة للنشر، الرياض-السعودية، 2018، ص 114.

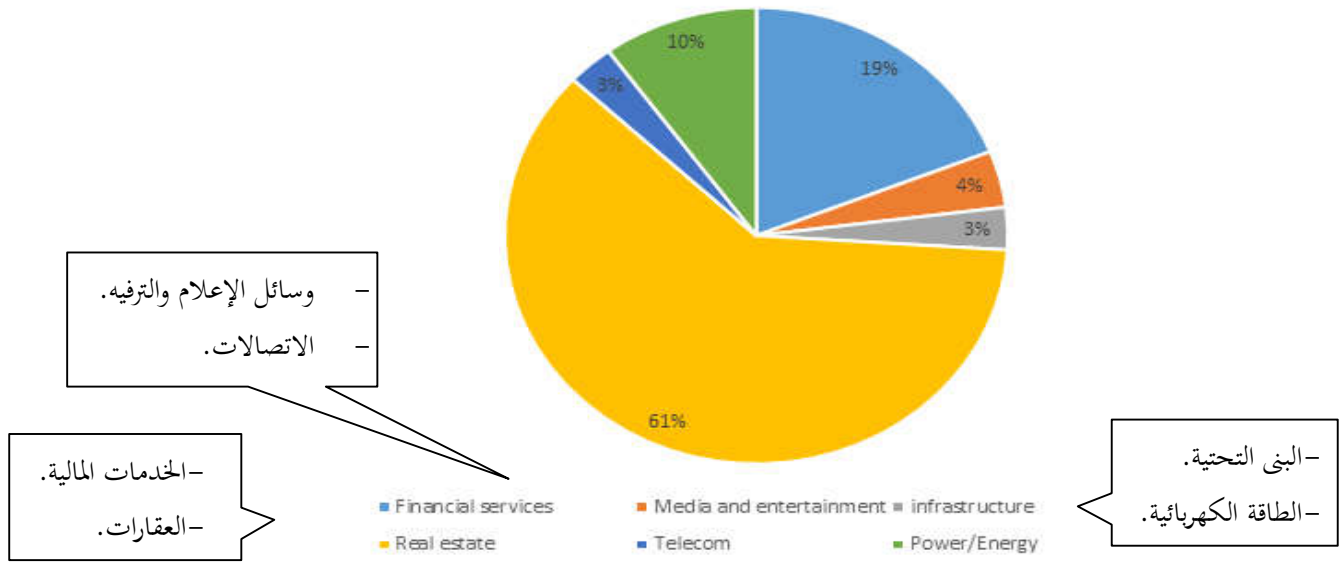
² المرجع نفسه، ص 119.

تحليل الصيغ: النوعان الأول والثاني اشتملا على التطوير ثم البيع، فعملية التطوير تطبق عليها أحكام عقد الاستصناع وفي حال البيع تطبق عليها أحكام عقد بيع العقار، أما النوع الثالث فجمع بين عقد الاستصناع ثم الإجارة وبعدها كمرحلة أخيرة البيع حيث أن مرحلة التطوير كما سبق، يطبق عليها عقد الاستصناع، ثم بعد ذلك يتم تأجير مشروع الصندوق العقاري فترة زمنية محددة، وفي حال البيع تطبق عليه أحكام عقد بيع العقار.

البند الثاني: حجم التداول العالمي للاستثمارات العقارية.

كما سبقت الإشارة في العديد من المحطات السابقة والتي أشدنا فيها بالأهمية الشديدة للقطاع العقاري في الحياة، نثبت أكثر في الأشكال الآتية أهميته الاستثمار في القطاع العقاري.

الشكل رقم 06: حجم الاستثمارات العقارية مقارنة بباقي العقارات –الهند نموذجاً-.



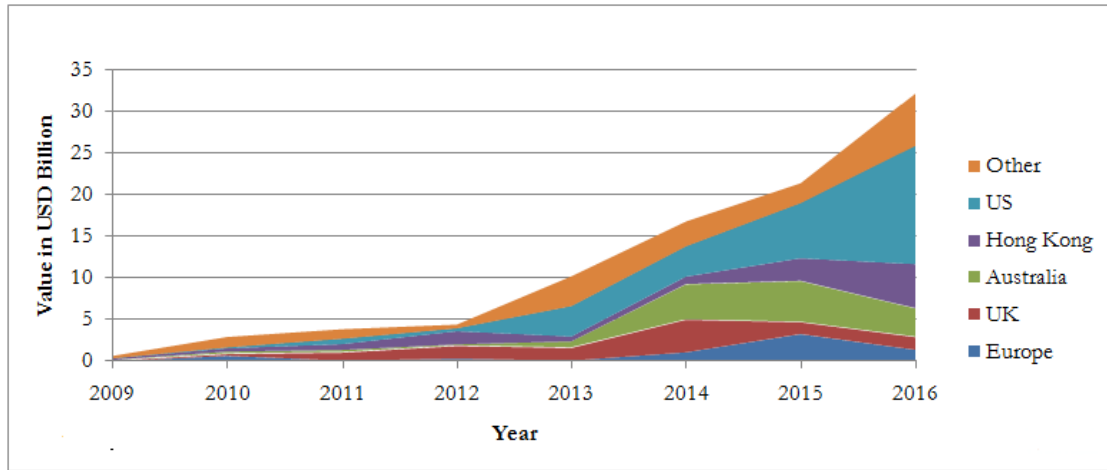
المصدر:

Realestate.com, Government initiatives to boost up real estate sector,

.www.realestate.com, 23-02-2018, Date of visited 04-9-2019.

في الشكل السابق نلاحظ حجوم الاستثمارات الحكومية في مختلف القطاعات، والواضح والأكد بحسب المشاهد في هذا الشكل، الغلبة المطلقة لاستثمارات القطاع العقاري في الساحة الاقتصادية الذي يتجاوز الثلثين، مما يدعم وجهة نظري حول أهمية الاستثمار داخل القطاع العقاري، ليس داخليا فقط بل على الصعيد الدولي التالي، وهو عرض لاستثمارات الصين كنموذج لاقتصاد قوي يبين الاستثمارات الخارجية للصين في القطاع العقاري.

الشكل رقم 07: استثمارات الصين للقطاع العقاري دوليا.



المصدر:

Frontera.net, china out bound investment in real estate, www.frontera.net,

. Date of visited 08-09-2019.

المبحث الثالث

ملامح نظريات السياسة السكنية في الشريعة الإسلامية وواقعه في العالم العربي والإسلامي

ككل بقع العالم، تشترك المنطقة العربية والإسلامية بخصائص مشتركة جمعتها مبادئ الدين الإسلامي، وتمايزت في بعضها بحكم تمايز العادات، وقد قسمت هذا المبحث للمطلبين التاليين لدراسة أهم ما جاء في السكن والمسكن في الشريعة الإسلامية ودراسة حالته في البلدان العربية:

المطلب الأول: عناية الشريعة الإسلامية بحق السكن.

المطلب الثاني: حالة المدن في العالم العربي.

المطلب الأول

عناية الشريعة الإسلامية بحق السكن.

لطالما تميز الشرع الحكيم بمراعاة الحاجات الإنسانية، صونا لحقوقها وحفظا لكرامتها، وقد تمثلت تلك الاهتمامات بصفة خاصة في تقرير المقاصد الشرعية، كما سيأتي بيانه في هاته الأسطر.

الفرع الأول: مقاصد حفظ الكيان البشري وجودا وحفظا.

غرضي من خلال إيراد المقاصد في بحثي؛ هو إيراد الإحاطة الدقيقة لمهمات الأشياء التي عنت بها شريعة الله، فلكل شيء وإلا ومقصد يضبطه، وما مقصد توفير السكن والمسكن إلا جزء من ذلكم البحر.

البند الأول: كليات الحفظ.

تنزلت شريعة الله إلى عباده بطريق النبي - عليه وسلم - لإقامة نظام البشر كما قال تعالى: ﴿لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ﴾¹ فاستقراء أدلة كثيرة من القرآن والسنة الصحيحة يوجب لنا اليقين بأن أحكام الشريعة منوطة بحكم وعمل ما يثبت بأن للشريعة مقاصد²، وتعرف المقاصد على أنها: الغايات والحكم التي جاءت الشريعة لتحقيقها وتحصيلها من خلال التكاليف الشرعية³.

¹ سورة الحديد، الآية 64.

² محمد الطاهر بن عاشور، مقاصد الشريعة الإسلامية، ط01، الشركة التونسية للتوزيع، العاصمة-تونس، 1978، ص 13-14.

³ فخر الدين بن الزبير بن علي المحسني، شرح نظم مرتقى الوصول إلى علم الأصول للإمام ابن عاصم الغرناطي المالكي، ط 01، الدار الأثرية، عمان-الأردن، 2008، ص 336.

تنظيمًا لحياة البشر، وحفظًا لها من العدم فجاء في كتاب الله عز وجل وسنة النبي -صلى الله عليه وسلم- تعريف بمصالح الدارين جلبًا لها، والتعريف بمفاسدهما دفعًا لها، والمصالح ثلاثة أقسام: وهي الضروريات ويلحق بها مكملاتها، والحاجيات ويضيف إليها مكملاتها، والتحسينيات ويلحقها مكملاتها، ولا زائد على هذه الثلاثة¹.

وفيما يلي عرض مقتضب للمقاصد الثلاث:

أولاً- الضروريات.

هي التي تكون الأمة بمجموعها وآحادها في ضرورة إلى تحصيلها، بحيث لا يستقيم النظام بإحلالها، إذا انخرمت تقول حالة الأمة إلى فساد وتلاش²، وهي خمس كليات "حفظ الدين، العقل، النفس، المال والنسل وزاد بعضهم العرض مع اختلاف في ترتيب الكليات" ويكون حفظ الكليات الخمس بالتحصيل والمحافظة عليها وجودًا كالصلاة والأكل والنكاح، ودفعًا للمفاسد عنها كحد السرقة والزنا³، وقد أشار بعض علماء الأصول إلى اجتماع هاته الكليات في قوله تعالى ﴿يَا أَيُّهَا النَّبِيُّ إِذَا جَاءَكَ الْمُؤْمِنَاتُ يَبَايَعْنَكَ عَلَىٰ أَن لَّا يُشْرِكْنَ بِاللَّهِ شَيْئًا وَلَا يَسْرِفْنَ وَلَا يَزْنِينَ وَلَا يُفْتَلْنَ أُولَٰئِكَ لَئِنْ يَبَيَّنَّ يَفْتَرِيْنَهُۥ بَيْنَ أَيْدِيْهِنَّ وَأَرْجُلِهِنَّ وَلَا يَعْصِيْنَكَ فِي مَعْرُوفٍ فَبَايِعْهُنَّ وَاسْتَغْفِرْ لَهُنَّ اللَّهُ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ﴾⁴ وهي مجامع الكليات⁵.

¹ أبو اسحاق الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة-مصر، دت، المجلد الرابع، ص 27.

² محمد الطاهر بن عاشور، مقاصد الشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص 79.

³ فخر الدين بن الزبير بن علي المحسي، شرح نظم مرتقى الوصول إلى علم الأصول للإمام ابن عاصم الغرناطي المالكي، مرجع سابق، ص 338-339.

⁴ سورة الممتحنة، الآية 12.

⁵ محمد الطاهر بن عاشور، مقاصد الشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص 80.

من خلال التعاريف السابقة والشروح للضروريات يمكن الخروج بنظرية: وهو أن المعيار الذي تقاس به الضروريات هو أن غياب أي شيء من شأنه أن يعرض أحد الكليات جملة أو أحد أجزائها للتلف يعتبر الشيء بذلك ضروريا، وهي القاعدة نفسها التي تطبق على الحاجي والتحسيني.

ثانيا-الحاجيات.

ما افتقر إليه المكلف افتقارا معتبرا من جهة التوسيع ورفع التضيق المؤدي للحرَج¹، فدوران الحاجيات على التوسعة والتيسير ورفع الحرَج والرفق كقصر الصلاة وإفطار المسافر²، فهي التي يحتاج الناس إليها لرفع الحرَج عنهم فقط، بحيث إذا فقدت وقع الناس في الضيق والحرَج دون أن تختل الحياة. فقد تتحقق بدونها المقاصد الخمسة، ولكن مع المشقة والضيق³.

ثالثا- التحسينيات.

هي المصلحة الشرعية التي تقتضيها المروءة ومكارم الأخلاق ومحاسن العبادات ولا يلزم بفواتها الضرر أو الحرَج والضيق لكن يقبح تركها⁴، كأداب الأكل والتورع في الكسب⁵.

¹ فخر الدين بن الزبير بن علي المحسني، شرح نظم مرتقى الوصول إلى علم الأصول للإمام ابن عاصم الغرناطي المالكي، مرجع سابق، ص 34.

² أبو إسحاق الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، مرجع سابق، المجلد الرابع، ص 29-30.

³ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ط04، دار الفكر، دمشق-سوريا، دت، ج 1، ص 104.

⁴ فخر الدين بن الزبير بن علي المحسني، شرح نظم مرتقى الوصول إلى علم الأصول للإمام ابن عاصم الغرناطي المالكي، مرجع سابق، ص 34.

⁵ أبو إسحاق الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، مرجع سابق، المجلد الرابع، ص 32.

البند الثاني: حق السكن مقصد ضروري.

جاء في كتاب الموافقات للشاطبي ما نصه " حفظ لنفس حاصلة في ثلاثة معان: وهي إقامة أصله بشرعية التناسل وحفظ بقائه بعد خروجه من العدم إلى الوجود من جهة المأكل والمشرب، وذلك ما يحفظه من الداخل، والملبس والمسكن وذلك ما يحفظه من الخارج"¹.

بحسب كلام الشاطبي كما رأينا آنفاً، فإن المسكن حفظ للنفس إثباتاً ودعماً لمفسدة انتفائها أو ضررها، وهي بذلك تدخل ضمن المقاصد الضرورية، التي حث الإسلام على وجوب تأمينها لحفظ النفوس البشرية.

الفرع الثاني: حرص الشريعة الإسلامية على توفير السكن للفئات الضعيفة.

يقول تعالى في كتابه الكريم ﴿ أَسْكِنُوهُمْ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ ﴾² قال ابن العربي في تفسير هاته الآية: وبسط ذلك وتحقيقه أن الله سبحانه لما ذكر السكنى، أطلقها لكل مطلقة³.

فلا أجل ولا أعظم من سماحة الشريعة الإسلامية، اهتماماً ورعاية للفئات الضعيفة التي تحتاج الأخذ باليد، والمطلقات جزء من الشريحة الواسعة للفئات الضعيفة.

وفي حديث فاطمة بنت قيس قالت: دخلت على رسول الله - صلى الله عليه وسلم - ومعي أخو زوجي، فقلت أن زوجي طلقني وإن هذا يزعم أن ليس لي مسكن ولا نفقة؟ قال "بل لك السكنى ولك النفقة" وإن كان التأصيل في المسألة خلافي في بعض فروعه⁴، فإن إبراز الواجب المنوط تجاه تلك الفئات لا يخفى على مطلع وباحث، ولم تتوقف الشريعة الإسلامية عند هذا الحد في حفظ حق المسكن للفئات

¹ أبو إسحاق الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، مرجع سابق، المجلد الرابع، ص 27-28.

² سورة الطلاق، الآية 06.

³ أبو عبد الله محمد الأنصاري القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، تح أبو إسحاق إبراهيم طيفش، ط01، دار الكتب المصرية، القاهرة-مصر، 1961، المجلد الثامن عشر، ص 166.

⁴ أبو عبد الله محمد الأنصاري القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، مرجع سابق، المجلد الثامن عشر، ص 167.

الضعيفة بل توسعت في قوله تعالى ﴿وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ﴾¹ فلا ينبغي التضيق على المطلقة في السكن حتى يلحقها الضرر والضيق فتخرج من المسكن.²

¹ سورة الطلاق، الآية 06.

² أبو جعفر محمد بن جرير الطبري، جامع البيان عن تأويل آي القرآن، دط، دار الفكر، بيروت-لبنان، 1984، ج 69، ص 146.

المطلب الثاني

حالة المدن في العالم العربي.

من المعلوم والمعروف اهتمام العرب بالذرية، والفضل في ذلك للمرجعية الدينية، فالإسلام يحث على التكاثر كقوله عليه وسلم " إني مكاثر بكم الأمم"¹، ودون دراسات استشرافية لاستيعاب الزيادة الديمغرافية، ستكون تلك الزيادة كما لا نوعا، وبل وستعكس في صور سلبية كانتشار العشوائيات ، وهي العدو الأكبر للحضارة.

الفرع الأول: العشوائيات والسكن المتدهور في الوطن العربي.

درست الليدي جاكسون باربارا وورد سنة 1976 م ظاهرة الهجرة من وإلى المناطق الريفية والحضرية في كتابها الشهير the home of man، وعرفت بظاهرة الجذب والطرْد، بمعنى أن المناطق الحضرية الكبرى، بما فيها من مميزات مختلفة سواء ارتفاع مستوى الدخل أو توافر الخدمات الثقافية والاجتماعية تعمل على جذب النازحين من المناطق الريفية، الباحثين على تحقيق وتحسين مستوى المعيشة للأفضل، وعلى العكس في المناطق الريفية، نظرا لما تعانيه من نقص وانخفاض للمستوى المعيشي من الدخل وعدم توافر الخدمات الأساسية، فهي بذلك تعمل على طرد القاطنين بها إلى المناطق الحضرية القريبة منها، و تعمل المدن على جذب النازحين الريفيين بإتاحة فرص العمل أمامهم².

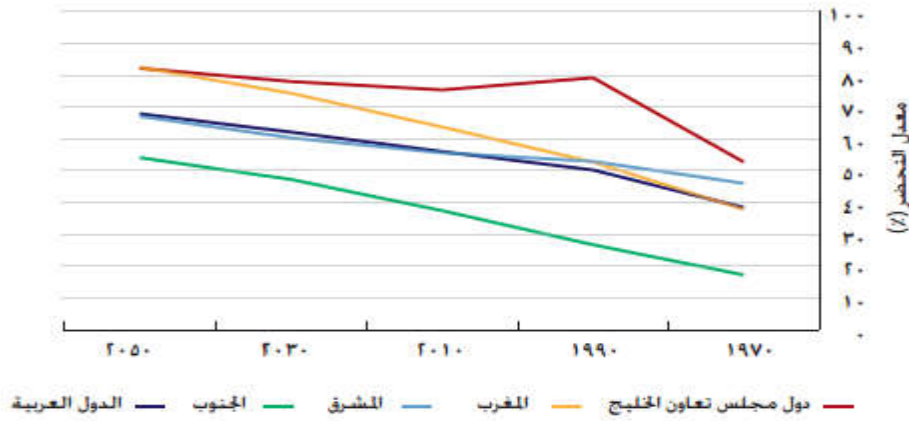
¹ أخرجه الامام أحمد في مسنده، رقم الحديث 13569، تح شعيب الأرناؤوط وآخرون، ط2، مؤسسة الرسالة، بيروت-بنان، 1999، ج 21، ص 191. ضعفه الألباني في ضعيف الجامع، رقم الحديث 1255، ج 03، ص 104.

² إبراهيم سليمان مهنا، التحضر وهيمنة المدن الرئيسية في الدول العربية، ط 01، مركز الإمارات للدراسات والبحوث، أبو ظبي-الإمارات، 2001، ص 58.

ويواكب حركة المغادرة انتقال الفقر من الريف إلى المدينة، ونادرا ما يستفيد هؤلاء من مخططات الإسكان لتظهر العشوائيات جانب المدن¹، عدا عن ذلك فإن التضخم الحضري السريع وغير المتوازن أدى إلى خلق أوضاع وظروف ساهمت في التركيب النفسي وخلق الشعور لدى بعض الأفراد والجماعات بالاغتراب والانفصام بين القيم العربية والإسلامية الأصيلة وبين القيم الغربية كنتيجة لضعف الروابط الأسرية².

ويدفع ذلك إلى ظهور مواقف سلوكية عديدة في نطاق البحث عن العمل واختيار المسكن من طرف المهاجرين، ما يزيد من ثقل مهام الأمن العام والشرطة والقوات المسلحة، وفيما يلي عرض لنسب التحضر في العالم العربي.

الشكل رقم 08: نسب التحضر في المناطق العربية.



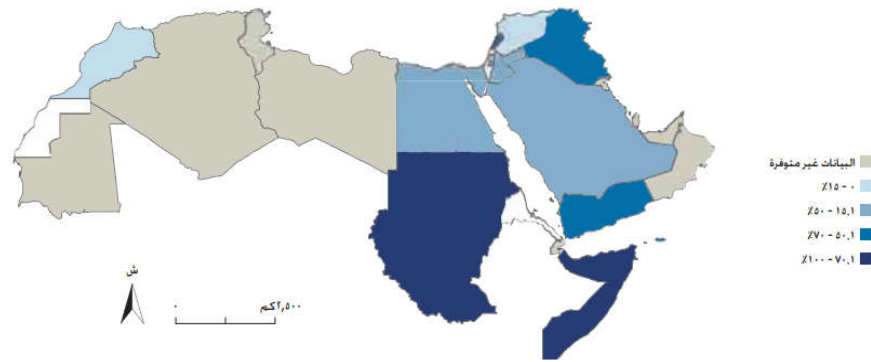
المصدر: دائرة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية التابعة للأمم المتحدة، برنامج الموئل، تقرير حول حالة المدن العربية لسنة 2016 تحديات التحول الحضري، منشورات الأمم المتحدة بالتعاون مع منظمة المدن العربية بالكويت، ط02، ديسمبر 2016، ص 01.

¹ المرجع نفسه، ص 59

² اسحاق يعقوب القطب، الآثار النفسية والاجتماعية للتحضر، حولية كلية الإنسانيات والعلوم الاجتماعية، جامعة قطر، الدوحة-قطر، ع07، 1984، ص 256-257.

تحليل الشكل: تشكل نسبة 55% أدنى درجات التحضر في متوسط المناطق العربية، والتي تمثلها دول الجنوب العربي، تقابلها في ذلك أكبر نسبة عشوائيات في العالم العربي بحسب الشكل الآتي، في مقابل ذلك تشكل مناطق الخليج العربي الأعلى تحضرا وأقل نسب عشوائيات، فهل العلاقة بين التحضر والعشوائيات علاقة عكسية؟

الشكل رقم 09: انتشار الأحياء المتدهورة في الدول العربية.



المصدر: المرصد الحضري العالمي لبرنامج الموئل، برنامج الموئل، تقرير حول حالة المدن العربية لسنة 2016 تحديات التحول الحضري، مرجع سابق، ص (X).

يجيب على التساؤل السابق؛ تقرير الأمم المتحدة حول التحضر فما من بلد في العصر الصناعي، حقق قدرا كبيرا من النمو الاقتصادي بدون التحضر، فالمدن تركز الفقر، ولكنها أيضا تمثل أفضل أمل للإفلات من برائته، فخروج عائلة من الفقر ينعكس على مسكنه أيضا بالخروج من العشوائيات¹.

¹ صندوق الأمم المتحدة للسكان، حالة سكان العالم 2007 إطلاق إمكانات النمو الحضري، منشورات الأمم المتحدة، نيويورك-الولايات المتحدة الأمريكية، 2008، ص 01.

الفرع الثاني: اتجاهات التحضر في الوطن العربي.

الدول العربية ذات التحضر المرتفع هي:

الكويت: 90.20 %	قطر: 85 %	البحرين: 79.10 %
الإمارات: 68.70 %	لبنان: 68.10 %	العراق: 66.20 %
السعودية: 60.20 %	الجزائر: 54.20 %	الأردن: 53.70 %

أهم الخصائص المشتركة بين هذه الدول هو: إنتاج النفط وتسويقه واستثمار العائدات في المشروعات الاقتصادية والاجتماعية وخاصة في بناء المؤسسات الهيكلية في مجالات الإسكان والتعليم والصحة والإعلام والتصنيع، وقد تركزت معظم هذه المؤسسات في المدن الرئيسية والعواصم، عدا لبنان الجاذبة للشركات العالمية المتعددة الجنسيات المتمركزة أساسا في المدن الكبرى¹.

نتيجة لزيادة معدلات التحضر في الدول العربية عمدت العديد من هاته الدول إلى اتباع سياسات استيعاب معدلات التحضر المرتفع، سدا لباب ظهور العشوائيات والسكن المتدهور، من تلکم التجارب الكثيرة والكثيرة جدا؛ تجربة دولة الكويت كونها الأكثر تحضرا من بين الدول العربية، بما يعرف بسكن العمالة الأجنبية، القوانين التي تعمل بها دول الخليج العربي لا تسمح للأجانب بتملك العقار، حيث تقتصر هذه الميزة على مواطني دول مجلس التعاون الخليجي فقط، فلا يتسنى لهم الحصول على مساكن إلا من خلال السوق التأجيرى، ولأن دولة الكويت كباقي دول مجلس التعاون الخليجي تتوفر على عمالة أجنبية ضخمة، أدرجت تنظيمات خاصة لمساكن العمالة الأجنبية ضمن

¹ إسحاق يعقوب القطب، الآثار الاجتماعية والنفسية للتحضر، مرجع سابق، ص 248-249.

قانون العمل الجديد رقم 06 لسنة 2010 م، يقضي بضمان الحق في السكن للعامل المتعاقد وبضرورة إدراجه ضمن بنود اتفاقية العمل.

وقد خصصت دولة الكويت ما يسمى بمساكن العزائية في المناطق المحيطة بالمدن الكبرى أو المتاخمة للمناطق الصناعية والاستثمارية كما يشير إليه الشكل الآتي، والتي تستوعب عدد كبير من العمالة، بما يمنع نشوء مساكن عشوائية أو فوضوية في محيط المدن¹، وهاته أهم المدن التي تحوي مساكن العزائية المخصصة لاستيعاب العمالة الأجنبية.

الشكل رقم 10: أهم تجمعات مساكن العزائية المخصصة للعمالة الأجنبية.



المصدر: بيانات هيئة المعلومات المدنية لدولة الكويت سنة 2010، برنامج الموئل، تقرير حول حالة المدن العربية لسنة 2016 تحديات التحول الحضري، مرجع سابق، ص 148-149.

¹ برنامج الموئل، تقرير حول حالة المدن العربية لسنة 2016 تحديات التحول الحضري، مرجع سابق، ص 148-149.

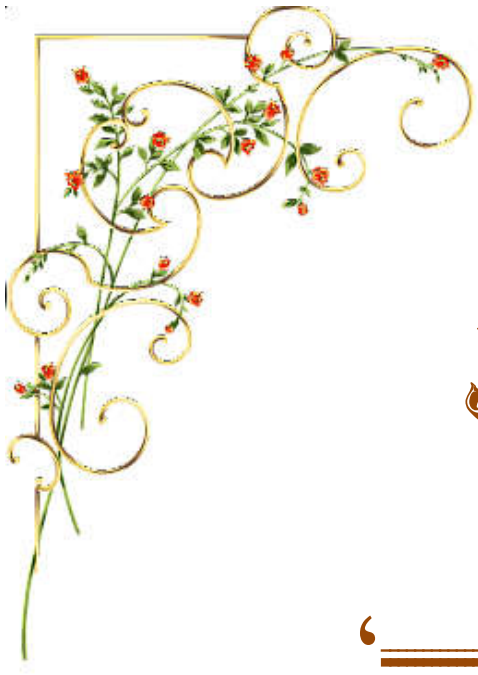
خلاصة الفصل التمهيدي

بعد إنهاء الفصل التمهيدي من البحث، تتجلى لنا العديد من المفاهيم وتتضح، من أهم المعلومات الرئيسية التي يجب بيانها في هذا الفصل هي:

في بدايات الفصل كانت الدراسة من أجل إبراز أهمية السكن والمسكن عند البشر، وقد ذكرت أن تلك الأهمية هي نسبية في شكلها وقد قاربتها بالتمثيل بحالة المساكن في الجزائر ودول الخليج العربي، ولأنه قطاع أكثر من مهم أفردت الأمم المتحدة مؤسسة خاصة تعنى بتطويره تسمى الموئل.

ثم نحونا بيان أهمية القطاع، لكن في هذا الشق اقتصاديا نتكلم، لكونه أحد أذرع الانطلاق والنماء المستدام، ولذلك تطورت الاتجاهات الحديثة في استثماراته لتتبنها الشركات العالمية المتعددة الجنسيات، وهو أحد أهم الأيدي الناعمة لطريق الحرير الصيني في استثماراتها العالمية، ومن أكبر عناصر الإنتاج في صعود الهند اقتصاديا.

ختاما مزجت بين التناقض الذي نعيشه كعالم عربي في أوجه عدة ونواح متعددة، بين اهتمام الشريعة الإسلامية التي هي مصدر مبادئنا بالسكن والمسكن بنص الآيات وبقطع الهدي النبوي وتخصيص الفقهاء بحاجيته، وبين إهمال وأزمات وعشوائيات يعيشها القطاع السكني في العالم العربي.



الفصل

الأول



الفصل الأول

السياسات السكنية في الاقتصاد التقليدي والاقتصاد الإسلامي

تمهيد وتقسيم:

عني الاقتصاد التقليدي بخط عريض، لسبل وطرق تمويل واستثمار العقار والسكن، لا لشيء إلا لأهميته ومكانته الاقتصادية، وهو ما ساعد في تطوير أساليب تمويله بشكل مستمر ومتسلسل، فما بين القرنين السابق والحالي جملة معدودة من الأساليب دعتها ضرورة الحاجات من السرعة والتفصيل والتنوع وتعدد الرغبات والقدرات، ولأن المحددات السابقة دخلت للعالم الإسلامي والعربي، كان لزاماً تحوير تلك الأساليب لتناسب والإيديولوجيات الإسلامية، وهو ما حصل في كتابات مفكري الاقتصاد الإسلامي، إلى أن تعدت دراساتهم سبيل الابتكار والإبداع في الأدوات المالية ذات الأصول الإسلامية كدراسات وهبة الزحيلي عن سندات المقارضة أواسط ثمانينات القرن العشرين ومؤلفات منذر قحف حول سندات الإجارة في بداية تسعينات القرن الماضي، وتواصلت تلك الجهود إلى أن وصلت إلى ما هو بين أيدينا اليوم من تطور لتلك المنتجات.

وهو ما سنبينه بصورة مقتضبة لحجمها وتنوعها معتمدين على أعمدة تلك الأبواب دون فروعها، وفق التفصيل الآتي:

المبحث الأول: أدوات التمويل في سياسات السكن التقليدية.

المبحث الثاني: أدوات التمويل في سياسات السكن المعتمدة على الفكر الاقتصادي الإسلامي.

المبحث الثالث: استخدامات الصكوك الإسلامية التمويلية في السياسات السكنية.

المبحث الأول

أدوات التمويل في سياسات السكن التقليدية

هياكل التمويلات التقليدية للقطاع السكني عديدة ومتفرعة فكل هيكل أساسي من هياكل التمويلات المعروفة مجموعة من الأساليب التي تتفرع عنها، ولصعوبة الإحاطة بها جميعا نقدم بالتفصيل الموجز أهم الهياكل الأساسية المستخدمة في التمويل السكني في الاقتصاديات التقليدية.

المطلب الأول: تعريف مصطلح التمويلات التقليدية للقطاع السكني.

المطلب الثاني: المنتجات التمويلية في بنوك العقار التقليدية الموجهة نحو قطاع الإسكان مع أهم الأحكام الشرعية.

المطلب الأول

تعريف مصطلح التمويلات التقليدية للقطاع السكني.

يعد مصطلح التمويلات التقليدية من المصطلحات المركبة والتي يلزمها كغيرها من المصطلحات المركبة، تفكيك المصطلح إلى مفرداته وتعريفه كل على حدا ومن ثم جمعها وتركيبها للوصول للتعريف الشامل لمصطلح التمويلات التقليدية.

الفرع الأول: تعريف مصطلح التمويل.

يختلف مصطلح التمويل على مصطلح الاستثمار كما سبقت الإشارة إلى ذلك في المبحث الثاني من الفصل التمهيدي والذي سأعتمده في بحثي هذا هو كلا الاصطلاحين، وعند إطلاقي لأحدهما فإني أقصد به المفهوم الشامل والمشارك لكل من التمويل والاستثمار. وأذكر بتعريف التمويل كما سبقت الإشارة إلى ذلك بالآتي: هو تقديم ثروة عينية أو نقدية إما على سبيل اللزوم أو التبرع أو التعاون أو الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد معنوي أو مادي

الفرع الثاني: مقصود التمويل التقليدي.

يطلق على المصطلح "التقليدي" عموماً على الموروث عنه؛ فهي تقال كذلك في المذاهب والفرضيات والتفسيرات التي تستند إلى سلطة أو آراء قديمة أو التي تحمل علامة الماضي أو حدوده فيما اختبره الزمن، فهي ترتبط أكثر بالمصادر العرفية أغلب من المصادر القانونية العصرية¹، وفي معاني

¹ جيار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، مرجع سابق، ص 539.

التقاليد داخل حيز الأموال فهي تطلق على معنى الاستغلال لا التمليك في الإقطاع، والتقليد هو التولية على ولاية عمل برسوم وطقوس خاصة¹.

بحسب ما مضى بيانه في توضيحنا لحقيقة الإطلاق لمصطلح "التقليدي" فإنه بناء على ذلك يمكن القول بأن؛ القصد من ذكر المصطلح التقليدي للتمويل هو بجانب التمويلات والاستثمارات المعتمدة على هياكل إصدار عصرية غير معتمدة على الآراء القديمة فالمصطلحان المتقابلان بهذا المفهوم هما: التمويل التقليدي والغير تقليدي فليس شرط أن تكون التمويلات الإسلامية تابعة لأحد المفهومين فقد تكون خارجهما بمجملها، وبالإمكان رؤية أن هذا التقسيم يتشابه إلى حد كبير مع تقسيم العقود في الفكر الإسلامي إلى عقود مسماة وغير مسماة.

الفرع الثالث: مفهوم التمويل التقليدي للقطاع السكني كاصطلاح مركب وعلاقته بالبنوك العقارية.

بحسب الذي بحثت، وفي حدود ما اطلعت؛ فإنه يعز إيجاد تعريف مركب للتمويل التقليدي للقطاع السكني مركبا لا مفردا، ما يجبرني على جمع مصطلحاته في تعريف مجمل.

البند الأول: تعريف القطاع السكني.

سبق تعريف العقار وتعريف السكن في المبحثين الثاني والثالث من الفصل التمهيدي، نذكر بهما بإيجاز : يعرف العقار على أنه "كل ما يملكه الإنسان من الأراضي وما أنشئ عليها من مساكن وأبنية ملحقة بها وما زرع فيها تبعا لأصله، وتغليبا له، والكل فيها يسمى عقارا"² ويعرف المسكن بأنه "العقار المبني المستخدم للسكن الرئيسي أو التابع لشخص أو لأسرة من أجل اشتغاله بصفة مالك

¹ محمد عماره، قاموس المصطلحات الاقتصادية في الحضارة الإسلامية، ط 01، دار الشروق، بيروت-لبنان، 1993، ص 125-126.

² حميد قائد سيف، حكم زكاة العقار المعد للبيع، مجلة البحوث الإسلامية، مرجع سابق، 1426 هـ، ع 75، ص 285.

أو مستأجر أو شاغل¹ بذلك المفهوم يكون القطاع السكني جزء من القطاع العقاري فهما على عموم وخصوص عند إطلاق مصطلح التمويل على القطاع العقاري أو على القطاع السكني، فالصيغ الموجهة للقطاع العقاري في غالبها المطلق هي نفسها الموجهة لتمويل واستثمار القطاع السكني.

البند الثاني: تجميع المصطلحين.

بعد الإلمام بجميع المصطلحات المكونة لـ: التمويل التقليدي للقطاع السكني، من مصطلح التمويل والاستثمار والتقليدي والعقار والسكن، نختدي بذواتنا إلى الغاية التي نبغي بيانها في هذا الفرع وهي: الاستقصاء الوصفي للأساليب المعتمدة في تمويل واستثمار السكن المعتمد على الفكر الاقتصادي الغير معاصر.

البند الثالث: التكوين الهيكلي للمنظومة العقارية.

تتشارك العديد من المؤسسات والشركات في تشاركيات القطاع العقاري من الإنتاج والتمويل والهندسة والتسويق انتهاء بالاستهلاك، وبحسب أغلب التكوينات الهيكلية للمعظم والأعم في أغلب الدول، هاته أهم المؤسسات المكونة للمنظومة العقارية:

¹ جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، تر منصور القاضي، مرجع سابق، ص 344.

الجدول 03: التكوين الهيكلي للمنظومة العقارية.

Contractors	المقاولون
Real Estates comp	الشركات العقارية
Real Estates marketing companies	شركات التسويق العقاري
Real Estates finance	شركات التمويل العقاري
Real Estates Banks	البنوك العقارية
Subcontracting	العمليات من الباطن
Engineering consulting offices	مكاتب الاستشارات الهندسية وتعاونيات التشييد والبناء.

المصدر: فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، مرجع سابق، ص 82.

المطلب الثاني

المنتجات التمويلية في بنوك العقار التقليدية الموجهة نحو قطاع الإسكان مع أهم الأحكام الشرعية.

تتكون المنظومة العقارية وتنطوي على مجموعة واسعة من المؤسسات المكونة لقاعدتها بداية بإنتاجها وصولاً لتسويقها وبيعها، كما سبقت الإشارة إليه في المبحث الثاني من الفصل التمهيدي، وسبب اقتصاري على البنوك العقارية فقط له أيضاً مجموعة من الأسباب؛ أبرزها هو سهولة السيطرة على الصيغ المشهورة دون الخوض والتشعب في المنتجات الفرعية المترامية الأطراف، وأيضاً لأن بنوك العقار هي الوسيط والمغربل للمنتجات والصيغ بين المنتج والمستفيد، وفيما يلي ذكر لأهم المنتجات التقليدية الموجهة للقطاع السكني.

الفرع الأول: سندات الرهون العقارية

يعد نظام القروض السكنية المدعم بالرهونات العقارية الأشهر؛ ليس لتمويل شراء المساكن فحسب، بل للمتاجرة في السوق السكنية دون رأس مال يذكر، وهو نظام مخروطي — إن جاز التعبير — بدايته اتساع ونهايته اختناق، فمن سرته البدايات كرهته النهايات.

البند الأول: تاريخ ابتكار نظام سندات الرهون العقارية وتعريفه.

في سنة 1983 ابتكر المهندسون الماليون نظام أوراق مالية جديدة تسهم في الحد من مخاطر السداد المبكر، وتسمى سموز (CMOS) وهي اختصار لـ:

collateralized mortgage obligations¹ وهي تقنية تقنية من خلالها يتم التنازل عن مجموعة من الديون (هي في الأساس قروض) إلى معبرة ماليا حيث تمول هي الأخرى بإصدارها لأوراق مالية تطرح في السوق، تشكل هذه الأوراق المالية المقابلة للديون، وتعرف كذلك بأنها تقنية لتحويل الخاطر، تساهم في الفعالية المتنامية للنظام المالي²، فهو بذلك تعتمد على منح قروض للعائلات ومن ثم إعادة تمويل هذه القروض عن طريق السوق الثانوية³ بإجراء سلسلة من العمليات منها⁴:

1. تصميم المنتج العقاري.
2. الإدارة.
3. اكتتاب القروض.
4. معالجة مخاطر عدم السداد.
5. تسويق القروض المكتتب عليها.
6. تسيير المخاطر الناتجة عن أصل القرض.
7. التمويل.

البند الثاني: النموذج الأمريكي والأوروبي لسندات الرهون العقارية.

تعتمد الكثير من دول العالم على أساليب القروض المدعمة بالرهونات العقارية، وأغلب تلك الدول تعتمد إما النموذج الأمريكي أو الأوروبي المحددة لمجال تدخل المؤسسات العقارية

¹ منير إبراهيم هندي، إدارة المخاطر باستخدام التوريق ومشتقاته، ط 03، مطبعة الدلتا، الإسكندرية-مصر، 2011، ج 01، ص 468.

² غانم محمد أحمد، التوريق في الشريعة الإسلامية وتطبيقاتها على بعض الدول العربية، دط، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة-مصر، 2009، ص 05-06.

³ عبد القادر بلطاس، سياسة تمويل السكن في الجزائر، ط 02، دار légende، برج الكيفان-الجزائر، 2007، ص 179.

⁴ المرجع نفسه، ص 185.

أولاً: النموذج الأمريكي.

تُهيمن البنوك العقارية المختصة على السوق العقاري ووظيفتها الأساسية بيع القروض في السوق الثانوية، خاصة المؤسسات التابعة للدولة التي تتمتع على الأقل بالرأسمال المطلوب (لا تظهر القروض العقارية في حسابات البنوك)، ولا تهتم البنوك العقارية فقط بمنح القروض إلى المستهلكين، بل وتقوم بإعادة تمويل هذه القروض عن طريق السوق الثانوية كما سبقت الإشارة إلى ذلك.

فلا يحتاج البنك العقاري في أمريكا إلا إلى مبلغ محدود من الرأسمال لمباشرة عمليات القروض العقارية لأن جزءاً من هامش الربح المبلغ المقترض سيباع في السوق الثانوية، بما في ذلك المخاطر الناجمة عن عدم القدرة على التسديد، وفي هذه الحالة يتجنب البنك العقاري المراقبة المتعلقة بتطبيق القواعد الاحترازية في تقييم المخاطرة في حالة تطبيق نام القروض المدعومة برهونات عقارية¹.

ثانياً: النموذج الأوروبي.

هناك عدة مؤسسات تتدخل في نشاط القروض العقارية وتبقى عادة في حسابات المؤسسات المقرضة التي تتمتع برأسمال مرتفع، وتحتفظ البنوك العقارية الأوروبية بمحافظ القروض العقارية الخاضعة لقوانين صارمة وتعيد تمويل هذه القروض عن طريق إصدار سندات في السوق المالية أو عن طريق ودائع قصيرة الأجل على أن تبقى دائماً تلك القروض العقارية في حسابات البنك.

كما سبق يجب على البنك العقاري الأوروبي أن يستجيب إلى القواعد الاحترازية والتحكم في نسبة القدرة على التسديد وفقاً للقانون الساري المفعول به، وإن تطبيق القواعد الاحترازية يتطلب مؤونات معتبرة وقد تشكل في نفس الوقت العائق الأكبر لدخول السوق العقارية، إضافة إلى ذلك فإن المخاطر على القروض الممنوحة بما فيها المخاطرة على الاستردادات المسبقة تبقى من مسؤولية

¹ عبد القادر بلطاس، سياسة تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 180.

البنك والتي لا بد من أخذها في الحسبان، فطبيعة الحال فإن هذه المخاطرة تكون مراقبة من طرف مؤسسة الإصدار البنك المركزي مثلا¹.

ثالثا: التحليل.

ما يميز النظام الأمريكي على النظام الأوروبي هو المرونة ومساحة الحرية الشاسعة التي تمنحها لتمويل القروض العقارية، عكس النظام الأوروبي الذي ضيق على سياسات المنح، ما جعلها حكرا على المؤسسات التي تتوفر بها نسبة ملائمة مرتفعة جدا، وبقدر كونها نقطة سلبية فهي أيضا، إجراء احترازي للأزمات على المدى البعيد، جنب السوق الأوروبية الأزمة العالمية الحادة التي مست أمريكا في جانبها الأكبر، فلم تكن خسائرها بحجم الإفلاسات الجماعية للبنوك العقارية الأمريكية.

البند الثالث: أزمة نظام القروض المدعم برهونات عقارية.

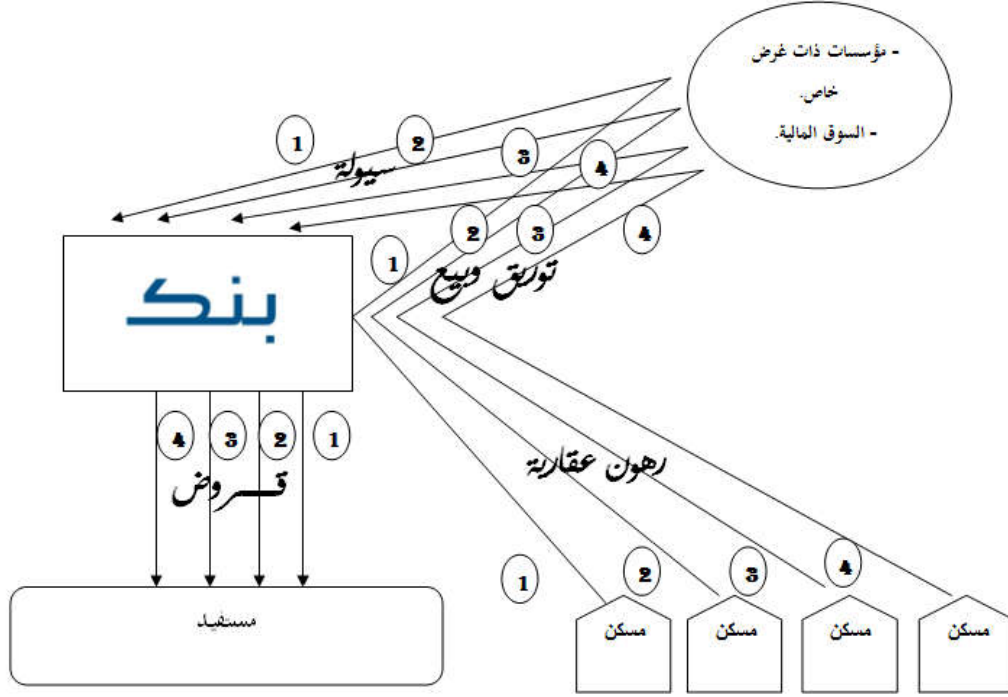
في شهر سبتمبر لسنة 2008 حدث أكبر هبوط في تاريخ البورصات الأمريكية والأوروبية والآسيوية والعربية، وكانت بدايتها بإفلاس رابع أكبر بنك في أمريكا Léana Bank والسبب الرئيسي في ذلك هو الفقاعات العقارية؛ لأن تعامل القطاع المالي مع القروض العقارية قد تسبب في إفلاس المزيد من المؤسسات المالية الأمريكية مثل ما حدث تماما في اليابان سنة 1997 وما أدى إلى هذا الانهيار هو عدم التمكن من رد الديون (أي تحقق مخاطر عدم السداد) مما عرض البنوك لديون ضخمة مع جفاف صناديق الإقراض².

¹ عبد القادر بلطاس، سياسة تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 180-181.

² غانم محمد أحمد، التوريق في الشريعة الإسلامية وتطبيقاتها على بعض الدول العربية، مرجع سابق، ص 297-306.

يوضح النموذج الآتي سيناريو أزمة نظام القروض المدعم بالرهون العقارية:

الشكل رقم 11: نظام الرهونات العقارية.



المصدر: إعداد الباحث.

تحليل الشكل: بحسب الملاحظ في الشكل يقوم البنك بإقراض العميل مقابل رهن عقاري على المسكن، إلى حين سداد جميع الديون، ويقوم البنك من أجل الحصول على سيولة ببيع تلك الديون بعد جمعها في محفظة، وذلك بعد توزيعها عن طريق مؤسسات التوزيع والمؤسسات ذات الغرض الخاص، ليستعمل تلك السيولة من أجل تقديم قروض جديدة، تزامنا مع ذلك يقوم العميل بشراء مسكن جديد، باستخدام ذلك القرض ومن ثم رهنه لأجل استخراج قرض جديد؛ بسبب الانفتاح في اللوائح المنظمة لعمليات وشروط الإقراض العقاري وهكذا دواليك.

نتيجة لارتفاع الطلب على العقار، ارتفعت أسعار هذا الأخير، ما أدى إلى انخفاض الفوائد المترتبة عن فارق قيم القروض وسعر العقارات، كانت النتيجة الحتمية التوقف عن طلب القروض؛

ولأن قيمة القروض تسدد مع فوائدها عجز العملاء عن السداد، ما يعني التوقف عن شراء العقارات ما أدى إلى انهيار أسعارها.

من جهة أخرى مالكي سندات الرهون العقارية داخل السوق المالية دخلوا في مرحلة ركود للسوق العقارية بسبب انهيار أسعار العقارات، والموضح في الشكل السابق هو جزء فقط من حجم الأزمة الحقيقي وبعبارة أخرى هو الأبرز، وإلا فإنه لا يسع وقت ولا مكان لخوض ذلك البحر.

الفرع الثاني: البيع المقسط.

على عكس تسميته يصنف البيع بالتقسيط من العقود قديمة التعامل، دعتة وتدعوه الحاجة الاقتصادية لكل عصر وفي كل مصر؛ مرتفقا بقدرة المستوردين ومدرا للمصدرين.

البند الأول: تعريف البيع المقسط وعلاقته بالبيع المؤجل.

يتداخل التعريف الفقهي مع التعريف الاقتصادي في الكثير من حدوده، بطبيعة أصل الشيء، والبيع المقسط ليس استثناء.

أولاً: التعريف الفقهي.

قد يظن البعض أن بيع التقسيط من البيوع المستحقة والنوازل الحادثة، والأمر خلاف ذلك؛ إذ قد عرفه المتقدمون وذكره الفقهاء عند بحثهم للبيع بثمن مؤجل¹، ومثال ذلك ما ذكره الشافعي في الجزء الثالث من كتابه الأم عن بيع السلف لكنهم لم يفرده بباب مستقل، ولم يصطلحوا على تسميته بهذا الاسم، وقد اشتهر هذا النوع من البيوع في هذا العصر أكثر من ذي قبل، واصطلح على تسميته ببيع التقسيط على قاعدة أهل العرف في تخصيص كل نوع من أنواع الجنس الواحد باسم خاص

¹ سلمان بن التركي التركي، بيع التقسيط وأحكامه، ط 01، دار إشبيلية، الرياض-السعودية، 2003، ص 33.

ليحصل التمييز والتعارف عند التخاطب كاختصاص السلم والصرف بتلك الأسماء¹. إذن فين بيع التأجيل وبيع التقسيط عموم وخصوص مطلق، ومن أبرز التعريفات لبيع التقسيط تعريف رفيق يونس في بحثه المقدم لمجمع الفقه الإسلامي وجاء فيه "بيع التقسيط بيع يعجل فيه المبيع، ويتأجل فيه الثمن، كله أو بعضه على أقساط معلومة الآجال وتكون متساوية المبلغ أو متزايدة أو متناقصة"²

ثانيا: التعريف الاقتصادي.

يعد البيع بالتقسيط من ضروب الائتمان المباشر عند المصرفيين، إذ يأتمن فيه البيعان على سداد الأقساط³، فهو البيع الذي يؤجل فيه الثمن ويتفق البيعان على سداد الثمن على أقساط ونجوم متفرقة قد تكون قسطا مؤجلا أو عدة أقساط بحسب ما يتفقان عليه⁴.

البند الثاني: الأهمية النظرية والعملية للبيع المقسط في القطاع السكني.

تستخدم البنوك الإسلامية البيوع بالتقسيط، كأحد الصيغ المعاصرة الموازية للقرض الاستهلاكي التقليدي، ولأجل ذلك لابد من إبراز القيمة النظرية للموضوع قبل إبراز تطبيقاته.

أولا: القيمة النظرية لموضوع البيع المقسط.

بيع التقسيط يتحلل في حقيقته إلىوظيفتين اقتصاديتين: بيع معجل، وقرض. وقد يضطلع البائع بنفسه بهاتين الوظيفتين وقد ينشئ منشآت تابعة له⁵، ولأن البيع انطوى على أجل، وقد نصت الأحاديث النبوية على حرمة الأجل في بعض البيوع، كبيع الذهب بالذهب ليشكل هذا الوضع موقفا

¹ سلمان بن تركي التركي، بيع التقسيط وأحكامه، مرجع سابق، ص 33.

² رفيق يونس المصري، "بيع التقسيط تحليل فقهي واقتصادي"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع 06، ص 186.

³ رفيق يونس المصري، بيع التقسيط بين التحلل الفقهي والتحليل الاقتصادي، ط 02، دار القلم، دمشق-سوريا، 1997، ص 23.

⁴ جمال عبد الناصر، المعجم الاقتصادي، مرجع سابق، ص 82.

⁵ رفيق يونس المصري، بيع التقسيط بين التحلل الفقهي والتحليل الاقتصادي، مرجع سابق، ص 24.

لا بد فيه من بيان الفروق الدقيقة التي تفصل بين بيع يجوز فيه الأجل من غيره. وبعبارة أخرى فإن بيع التقسيط نساء وفضل وهذا قد يلتبس مع ربا الفضل والنساء المحرمين. وبعبارة ثالثة فإن نظرية الربا في الإسلام لا يتكامل فهمها إلا بفهم هذه البيوع المؤجلة وتفسيرها، إلى جانب فهم ربا القروض وربي البيوع¹.

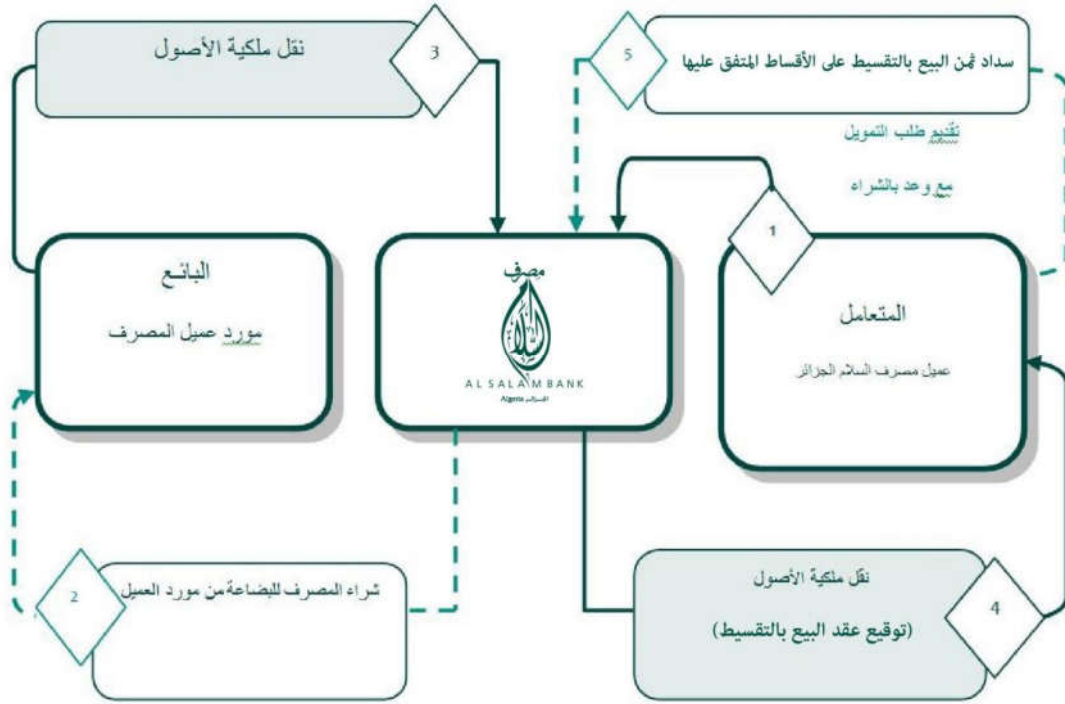
عند العرج للقطاع السكاني لتنظيمه بالبيع المقسط؛ تتناثر وتنفرش حولنا مجموعة من الفروق الدقيقة الأخرى، كموضوع حقيقة القبض للمساكن في البيع المقسط، وموضع المراجعة للأمر بالشراء في البنوك الإسلامية، وهي مواضيع تفصيلية نحن في غنى عنها لطول تنظيرها، ولحاجتها لبحوث منفردة بها.

ثانيا: كيفية استخدام البيع المقسط في البنوك التقليدية.

تختلف الشروط وصيغ البيع بالتقسيط للعقار من بنك لآخر، مع الحفاظ على الهيكل الأصلي له، ولتلكم التغييرات والشروط بالتأكيد أثر كبير على مشروعيتها وصحتها، من تلكم النماذج الكبيرة نختار نموذجا لمصرف السلام.

¹ رفيق يونس المصري، بيع التقسيط بين التحليل الفقهي والتحليل الاقتصادي، مرجع سابق، ص 12.

الشكل رقم 12: نموذج البيع المقسط وفق مصرف السلام.



المصدر:

موقع مصرف السلام www.alsalamalgeria.com، صيغ التمويل البيع بالتقسيط للأفراد، تاريخ الزيارة 19-09-2019.

بحسب الصيغة السابقة لعقد البيع بالتقسيط هناك مشكلتان أساسيتان تتعلق بالسلامة الشرعية وهما: الشرط الجزائي وتعليق الملكية.

يسمى الشرط الجزائي أيضا بالشرط الإرتفاقي أو الجزاء التعاقدي، وقد عرفه القانون الفرنسي بأنه "هو الذي بموجبه يتم التعويض عن الأضرار التي يتحملها الدائن بسبب عدم تنفيذ الالتزام الأصلي، فالشرط الجزائي هو اتفاق مقترن بعقد يحدد بموجبه العاقدان مسبقا مبلغا من المال، أو

تعويضاً تأخيراً لمن اشترط له عند عدم الوفاء بالدين أو التأخير فيه¹، وقد أكد مجمع الفقه الإسلامي على حرمة الشرط الجزائي في موضوع البيع بالتقسيط بالقرار رقم 51 (2 / 6) في فقراته الآتية²:

أولاً: إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق، أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرم.

ثانياً: يحرم على المدين المليء أن يماطل في أداء ما حل من الأقساط، ومع ذلك لا يجوز شرعاً اشتراط التعويض في حالة التأخر عن الأداء.

ثالثاً: يجوز شرعاً أن يشترط البائع بالأجل حلول الأقساط قبل مواعيدها عند تأخر المدين عن أداء بعضها ما دام المدين قد رضي بهذا الشرط عند التعاقد.

رابعاً: لا يحق للبائع الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع، ولكن يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة.

الفرع الثالث: القرض.

في الفقه الإسلامي؛ القرض يصنف كعقد من عقود التبرعات ، فهو وجه من وجوه الإحسان، على عكس ما حنى به الاقتصاد التقليدي الذي حرفة ليجعله عقداً تجارياً مدراً للأرباح، وجوه السوء

¹ صبري مصطفى حسن السبكي، البيع بالتقسيط كصورة من صور البيوع التجارية الخاصة دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، ط01، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية-مصر، 2012، ص 338-340.

² مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، قرار رقم 51 (2/6) بشأن البيع بالتقسيط المنعقد بتاريخ 14-20 مارس 1990 م بمكة في المملكة العربية السعودية، مجلة المجمع، ع 06، ج 01، ص 193.

فيه غزيرة ومرتدة على الاقتصاد بآثار تدميرية عليه لا له، باعتراف أئمة المذهب التقليدي نفسه، لا يسع المقام لتفصيلها، ونشير لكتابات كينز في هذا الشأن للإطلاع في نقده للنظرية الكينزية¹.

البند الأول: تعريف القرض وبيان مشروعيته.

على الرغم من أن القرض من عقود التبرعات عند مفكري الاقتصاد الإسلامي، وهو صورة من صور التعاون لدى الأفراد، إلا أن أدبيات الاقتصاد التقليدي جعلت منه صيغة استثمارية تحريفاً له عن مقصده الأساسي.

أولاً: التعريف اللغوي.

القرض هو القطع²، وهو ما سلفت من إحسان ومن إساءة، قال الشاعر أمية بن أبي الصلت³:

كل امرئ سوف يجزى قرضه حسناً ... أو سيئاً ومديناً مثل ما دانا.

ومن معانيه الجزاء لقوله تعالى: ﴿مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفُهُ لَهُ وَأُضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ﴾⁴ وهذا المعنى وهو تخصيص مقاصد القرض للتبرعات للاستثمارات، يعززه علماء الفقه في الشريعة الإسلامية للقرض والمقصد التبرعي له⁵.

¹ جون مينارد كينز (1883-1946م) هو اقتصادي بريطاني تخصصه الأصلي الرياضيات، يعتبر المجدد للمدرسة الرأسمالية الكلاسيكية: انظر كتاب، جون مينارد كينز، روبرت سكيدسكي، تر: عبد الرحمن مجدي، ط 01، مؤسسة هنداي للتعليم والثقافة، القاهرة-مصر، 2015.

² محمد عبد الرؤوف المناوي، التوقيف على مهمات التعاريف، تح: محمد رضوان الداية، دار الفكر المعاصر، بيروت-لبنان، 1410 هـ، ج 01، ص 577.

³ أبو إسحاق أحمد بن محمد الثعلبي النيسابوري، الكشف والبيان، تح: أبو محمد بن عاشور، ط 01، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، 2002، ج 02، ص 205.

⁴ سورة البقرة، الآية 243.

⁵ إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تح: أحمد عبد الغفور عطار، مرجع سابق، ج 05، ص 245.

ثانيا: التعريف الفقهي.

هو "دفع المال لمن ينتفع به على أن يرد بدله"¹، والقرض بهذا المعنى هو القرض الحقيقي، وقد تفرد الشافعية فجعلوا له قسما سموه -القرض الحكمي- ومن القرض الحكمي أمر غيره بإعطاء ما له غرض فيه كإطعام فقير ومن ذلك النقوط المعتاد في الأفراح، ومنه أيضا فداء الأسير بإذنه ومنه كسوة الحاج مما جرت العادة بأنه يرد².

تبدو العلاقة بين المعنى اللغوي والفقهي للقرض من وجهين: أحدهما أن القرض في الاصطلاح الشرعي مأخوذ من المعنى اللغوي وهو القطع، لأن المقرض يجعله مقروضا من ماله -أي مقطوعا- للمستقرض، والثاني ما عبر عنه القاضي ابن العربي بقوله "إن المقرض في الشرع مخصوص بالسلف على عادة الشرع في أن يجري على أسلوب اللغة في تخصيص الاسم ببعض احتمالاته"³ وعلى ذلك تكون العلاقة بينهما العموم والخصوص المطلق فكل قرض بالمعنى الشرعي هو قرض بالمعنى اللغوي والعكس، إذ الأخص يستلزم دائما معنى الأعم والعكس⁴.

البند الثاني: تلاعب الأنظمة التقليدية بالقروض نظام الفاكترينج في الاقتصاد التقليدي أنموذجا.

ابتكر نظام الفاكترينج من أجل تحويل المخاطر، وهو ما يظهر من خلال تعريفه ؛ فهو عقد رضائي شكلي يقوم على فكرة شراء الدين التجاري من قبل المؤسسات، يشترط فيها الملاءة المالية لتحل محل المدين في تسديد الدين المطلوب للدائن، وذلك بعد أن يقدم بائع الدين قوائمه وسنداته

¹ سليمان الجمل، حاشية الجمل على المنهج لشيخ الإسلام زكرياء الأنصاري، دط، دار الفكر، بيروت-لبنان، دت، ج 06، ص 218.

² المرجع نفسه، ج 06، ص 221.

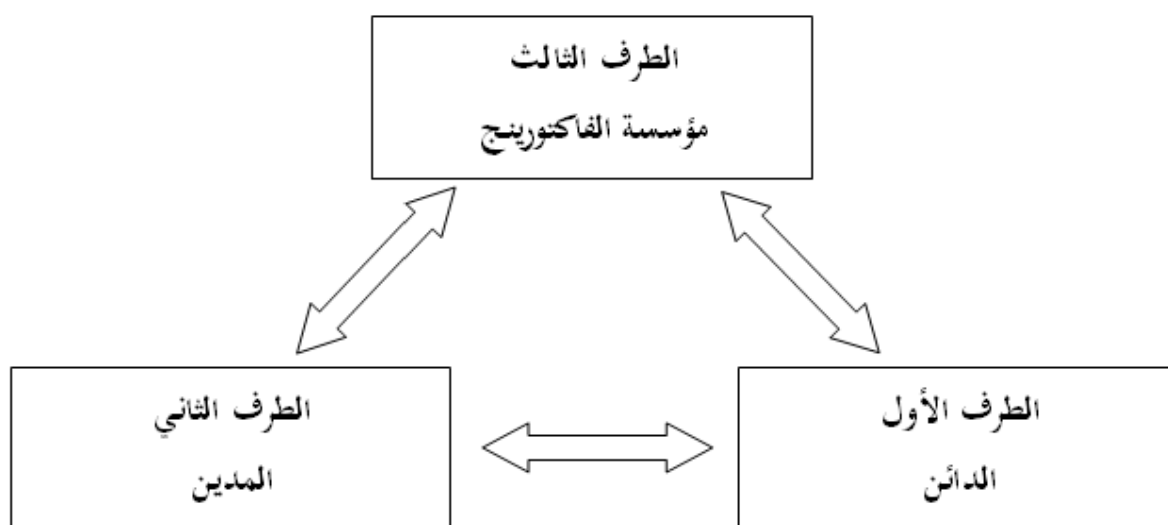
³ ابن العربي، أحكام القرآن، تح: محمد عبد القادر عطا، ط 03، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2003، ج 01، ص 457.

⁴ نزيه حماد، عقد القرض في الفقه الإسلامي، ط 1، دار القلم، دمشق-سوريا، 1991، ص 12-13.

المالية لهذه الشركة التي لها الحق في اختبار القوائم الملائمة لتسديدها للدائن دون الرجوع إليه في حالة عدم وفاء من المدين مقابل نسبة معينة من تلك الديون¹.

في المخطط الآتي توضيح لفكرة نظام الفاكторинг والمعاملات المتدخلة ضمن العملية:

الشكل رقم 13: نظام الفاكторинг.



المصدر:

مصطفى تركي حومد الجوراني، عقد شراء الديون التجارية في التشريع الأردني والعراقي -دراسة مقارنة-، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة الشرق الأوسط، عمان-الأردن، 2015، ص 20.

يسمى هذا النظام في بعض الدول العربية باسم "عقد تحويل الفاتورة" كما هو الحال في الجزائر، إذ عرفها المشرع الجزائري في القانون التجاري بما نصه " عقد تحويل الفاتورة هو عقد تحل بمقتضاه شركة متخصصة تسمى الوسيط محل زيوها المسمى المنتمي عندما تسدد فوراً لهذا الأخير المبلغ التام

1 تيماء محمود فوزي الصراف، "عقد الفاكторинг"، مجلة الرافدين للحقوق، جامعة الموصل، الموصل-العراق، 2006، ع 30، ص 306.

لفاتورة لأجل محدد ناتج عن عقد وتتكفل بتبعات عدم التسديد وذلك مقابل أجر"¹، وعلى الرغم من وجود النص القانوني للمعاملة، فإن غياب التنظيم المناسب لعقد تحويل الفاتورة، يجعل من المستحيل العمل به، وهو الملاحظ في الواقع العملي.

حاول بعض مفكري الاقتصاد الإسلامي عن طريق منهج المحاكاة في صنع الأدوات المالية الإسلامية؛ خلق نظام فاكترنج إسلامي، على غرار دراسة مجمع البحوث الفقهية في جلسته الحادية عشر بتاريخ 26 جوان 2003 م، والتي تعلق بموضوع ابتكار عدة معاملات في عقد واحد مستخدم في تسوية معاملات التجارة الخارجية².

ولا توجد دراسات شرعية وافية بخصوص هذا الموضوع في حدود ما اطلعت عليه، والتي برأيي الشخصي لا تثمر عن محاكاة نظام الفاكترنج لأسلمته أي جدوى نفعية واضحة وذلك لسببين؛ الأول المخاطر الشرعية المتوقعة عند محاولة تكييف شراء الديون أو التكفل بتسديدها مقابل نفقات، والسبب الثاني هو وجود البدائل في حضارتنا الإسلامية من تشريع الرهن والكفالة وغيرها من عديد الصيغ التي تحقق المقصد نفسه.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 27، الصادرة بتاريخ 27 أبريل 1993، المرسوم التشريعي رقم 93-08 المؤرخ في 25 أبريل 1993 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، ص 06.

² محمد علي محمد أحمد البناء، القرض المصرفي دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2006، ص 603.

المبحث الثاني

واقع التمويلات الإسلامية وأهم صيغها في تمويل القطاع السكني.

تحتكم البنوك الإسلامية في عقودها وعملياتها وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، على الأقل في أدبياتها، إتباعاً لقوله تعالى ﴿وَنَزَّلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ تِبْيَانًا لِّكُلِّ شَيْءٍ﴾¹ والشرع الحكيم لطالما زخر بدرره حتى في الفكر الاقتصادي، ومما نظره فقهاء الفكر الاقتصادي الإسلامي وتعاملت به البنوك الإسلامية في تمويل السكن ما سيأتي بيانه في هاته المطالب، وواقعها في البنوك الإسلامية، بحسب التقسيم الآتي:

المطلب الأول: أبرز الصيغ التمويلية للقطاع السكني في البنوك الإسلامية.

المطلب الثاني: تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي وآليات تطبيقها في البنوك الإسلامية.

المطلب الثالث: تصكيك صيغ التمويل للقطاع السكني في المؤسسات المالية الإسلامية كآلية متقدمة في هندسة المنتجات المالية.

¹ سورة النحل، الآية 89.

المطلب الأول

أبرز الصيغ التمويلية للقطاع السكني في البنوك الإسلامية.

تزخر البنوك الإسلامية بمجموعة متنوعة من أساليب التمويل، وأكثر الصيغ الموجهة للقطاع العقاري نلاحظ: المراجعة والمشاركة والاستصناع.

الفرع الأول: المراجعة المؤجلة للآمر بالشراء.

تنتمي المراجعة لحقبة العقود المسماة، المعروفة منذ عصر التشريع، وقد تطورت صيغتها عبر القرون بتطور الحياة، مع الحفاظ على الهيكل الأصلي لها، وفيما يلي عرض لصيغة المراجعة المؤجلة للآمر بالشراء.

البند الأول: تعريف المراجعة المؤجلة للآمر بالشراء.

المراجعة في اللغة مصدر الفعل ربح وهو الزيادة على أصل المال كما في قوله تعالى: ﴿قَمَّا رَاحَتْ تَجَرَّتْهُمْ﴾¹ أي؛ لم تزد. وراجته على سلعة، أي؛ أعطيته ربحاً لها²، وبعث الشيء مراجعة كقولنا: بعثك على كل عشرة دراهم درهم³.

وتصنف المراجعة في الفقه الإسلامي تحت بيع الأمانات؛ لأن البائع مؤتمن فيه على الإخبار عن الثمن الذي اشترى به المبيع بالتزام الصدق والبيان⁴. ومما جاء في تعريفها: بيع سلعة يمثل الثمن الذي اشتراها به البائع مع زيادة ربح معلوم متفق عليه، بنسبة من الثمن و بمبلغ مقطوع سواء وقعت من دون وعد سابق وهي المراجعة العادية، أو وقعت بناء على وعد بالشراء ومن الراغب في الحصول

¹ سورة البقرة، الآية 15.

² الفيروز أبادي، القاموس المحيط، مرجع سابق، ج 01، ص 221.

³ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج 2، ص 224.

⁴ نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، مرجع سابق، ص 409.

على السلعة عن طريق المؤسسة وهي المراجعة المصرفية¹. ويصطلح عليها عند الاقتصاديين والمصرفيين بالمراجعة التجارية والمراجعة المصرفية أيضا².

وسبب ملحقات التسمية من (التأجيل والأمر) هو لكون الثمن مقسما ومنجما على فترات مستقبلية، وهذا لا ينفي دفع الثمن في الحال ولا يؤثر فيها فهو وصف لا يؤثر في حقيقة البيع³، وزيادة الآجلة مني لصالحيتها مع التمويل السكني فهو الغالب في تمويلها على عكس صورة الحال فهي غالبية في المراجعة الخارجية التي تشترطها بعض الدول من وساطة البنوك من اجل استيراد السلع خارج البلد.

البند الثاني: هيكل المراجعة المؤجلة للآمر بالشراء في البنوك الإسلامية.

تنطوي المراجعة المؤجلة للآمر بالشراء لدى المصارف الإسلامية بأصل عام، نرتبه في المراحل التالية⁴:

1. مرحلة الوعد والإجراءات.

- أ- تقديم العميل طلب الشراء.
- ب- دراسة البنك لبيانات العميل ودراسة السلعة المطلوبة.
- ت- إبرام الوعد بالشراء أو اتفاقية التفاهم تتضمن وعدا بالشراء، مع تقديم دفعة متقدمة ضمانا للجدية.

¹ هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، دط، مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، الرياض-السعودية، 2017، المعيار الشرعي رقم 08، ص 224.

² جمال عبد الناصر، المعجم الاقتصادي، مرجع سابق، ص 334-335.

³ عبد الله بن محمد بن حسن السعيد، الربا في المعاملات المصرفية المعاصرة، ط 02، دار طيبة للنشر، الرياض-السعودية، 1420 هـ، ج 02، ص 1136.

⁴ علي محيي الدين القره داغي، بحوث في فقه البنوك الإسلامية دراسة فقهية اقتصادية، ط 01، دار البشائر الإسلامية، بيروت-لبنان، 2010، ص 567-568.

2. مرحلة الشراء.

- أ- تعاقد البنك مع بائع السلعة.
- ب- تسلم المبيع وحيازته للبنك ومن الأفضل تأمينه وتحمل مخاطر إهلاكه.

3. مرحلة البيع.

- أ- تعاقد البنك مع العميل من خلال تحديد ثمن المبيع وهامش الربح.
- ب- تحديد شروط العقد والضمانات المطلوبة.

4. مرحلة التسليم والتنفيذ.

- أ- تحرير إذن التسليم للسلعة إلى العميل.
- ب- بدء البنك بتحصيل الأقساط.
- ت- في حالة تعثر العميل عن السداد؛ إن كان مماطلا يؤخذ منه الحق، مع التعويض الكامل لجميع المصروفات والأضرار الفعلية، وإن أثبت بأنه معسر، ولديه ما يمكن تأجيله فيدخل معه البنك في الإجارة المنتهية بالتملك وإذا لم يكن لديه شيء يستأجر به فنظرة إلى ميسرة.

البند الثالث: مسألة عدم تملك المنتج للبنك (حالة هيكل البنوك الإسلامية الجزائرية).

قبل البحث في منشورات البنك أو موقعه الإلكتروني في مسألة تملكه من عدمها للمنتجات قصد بيعها بالمراجحة، لابد من مراجعة النصوص القانونية المنظمة لعمل البنوك، هل يسمح المشرع بالأعمال التجارية والاستثمارية لتلك البنوك في ذلك البلد، أم يجعل وظيفته مقتصرة على الائتمان فقط.

إن القوانين المنظمة لعمل البنوك تمنعها من العمل في مجال الاستثمار القائم على الربح والخسارة، فهي تتلقى الودائع من الجمهور بصفتها قروضا، وتحتصر وظائفها كما يقول القانونيون

والاقتصاديون في الإقراض والاقتراض بفائدة، وخلق الائتمان بإقراض تلك الودائع بفائدة¹، في حالة الجزائر معالجة موضوع كهذا؛ وهو التملك من غيره، يضعك في حالة عدم اليقين، تماما كما هو الحال في بيانات السكن العشوائي في دراسات برنامج الموئل التابع للأمم المتحدة للجزائر، إذ تجعلها باللون الرمادي إشارة إلى عدم توفر البيانات، وبحسب رأي البعض تتعامل البنوك الإسلامية في الجزائر تحايلا على الشرع ضمن ما يسمى بالمراجعة، والذي هو في حقيقته قرض ربوي مقنع بالبيع، حيث يقوم البنك بشراء سلعة للتاجر لا يمتلكها البنك، وليس له حاجة إليها، إنما حاجته وقصده هو تحقيق نسبة المراجعة، فيقصد مع التاجر بيعا لا حقيقة له في الواقع، وإنما هو عقد صوري أخفي فيه القرض الربوي المحرم بنصوص الوعيد، وأظهر فيه البيع، وفي الحديث "يأتي زمان على أمتي يستحلون الربا بالبيع" وهو عين ما يحصل الآن².

إن صح الكلام السابق، فالبنوك الإسلامية واقعة في مشكلتين؛ الأولى "بيع ما ليس لك" والثاني "سلف جر نفعا"، ما يعزز هاتيه المشكلة هو غياب نصوص واضحة في قانون النقد والقرض يضبط عمل البنوك الإسلامية في الجزائر على الرغم من تأكيد البنوك الإسلامية في الجزائر للشراء الأولي للمنتج قبل بيعه مراجعة³، وتبقى المسألة مفتوحة دون قطع بأي شيء من أجل فتح دراسات محكمة مستوفاة حول موضوع إمكانية التملك من عدمها للبنوك الإسلامية في الجزائر.

¹ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، مشكلة التأخير في السداد في البنوك التقليدية، الدورة الرابعة عشر، الدوحة-قطر، 11-16 جانفي 2003، القرار رقم 133(7/14)، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، تاريخ زيارة الموقع 02 جانفي 2018.

² محمد علي فركوس، الإقراض في البنوك الإسلامية، رقم الفتوى 465 بتاريخ 19 جوان 2006، موقع محمد علي فركوس www.ferkous.com، تاريخ الزيارة 23 سبتمبر 2018.

³ بنك البركة، البيع بالمراجعة، موقع مجموعة البركة بالجزائر www.albaraka-bank.com، تاريخ الزيارة 20 سبتمبر 2018.

الفرع الثاني: المشاركة المتناقصة.

تصنف صيغة المشاركة من العقود المستجدة المتمخضة عن عقد الشركة، ولها أهمية كبيرة في ضوء احتكار التكنولوجيا وندرة الملاءات المالية.

البند الأول: تعريف المشاركة والمشاركة المتناقصة.

المشاركة لغة هي مخالطة الشريكين¹، وهو خلاف الانفراد، فيكون فيه شيء بين اثنين لا ينفرد به أحدهما².

عقد الشركة في الفقه الإسلامي تنفرع عن أصله هيكل فرعية منها: شركة العنان، الأبدان، المفاوضة والوجود، وأبرزها شركة العنان، وشروط هاته الأخيرة هي جملة شروط التي تطبق على المشاركة المتناقصة كونها جزء منها، ومما جاء في تعريف المشاركة المتناقصة تعريف مجمع الفقه الإسلامي بقوله المشاركة المتناقصة: معاملة جديدة تتضمن شركة بين طرفين في مشروع ذي دخل يتعهد فيها أحدهما بشراء حصة الطرف الآخر تدريجاً سواء كان الشراء من حصة الطرف المشتري في الدخل أم من موارد أخرى³. وجاء في المعيار الحادي عشر الخاص بهيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجياً إلى أن يملك المشتري المشروع بكامله، ولا بد من أن تكون الشركة غير مشتت فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعده منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر⁴.

¹ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج 06، ص 59.

² ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ج 03، ص 265.

³ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المشاركة المتناقصة وضوابطها، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، القرار رقم 136 (2/15) بتاريخ 6-11 مارس 2004، مسقط-عمان، تاريخ الزيارة 02 جانفي 2018.

⁴ هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق، ص 345.

البند الثاني: أهميتها الاقتصادية.

تصلح المشاركة المتناقصة كطريقة لتمويل العقاري في البيوت السكنية وغيرها، كبديل عن القروض الربوية والرهن المرتبطة بها، والتي كانت سبباً في أزمة نظام الرهونات العقارية كما سبق ذكره، أما عن مزاياها فإنها بالنسبة للمصرف تحقق له أرباحاً دورية على مدار السنة، وبالنسبة للشريك تشجعه على الاستثمار الحلال والتملك للمشروع و تحقق طموحاته المتمثلة في انفراده بتملك العقار أو المنشأة أو المشروع على المدى المتوسط، وذلك بخروج المصرف تدريجياً من الشركة¹، على أن تنضبط المشاركة المتناقصة بالشروط الآتية²:

1. أن تطبق على المشاركة المتناقصة الأحكام العامة للشركات، وبخاصة أحكام شركة العنان؛ وهي أن يشترك اثنان في مال لهما على أن يتجرا فيه والربح بينهما³، وعليه لا يجوز أن يتضمن عقد الشركة أي نص يعطي أيّاً من طرفي المشاركة الحق في استرداد حصته من رأس مال الشركة.
2. لا ينبغي اشتراط تحمل أحد الشريكين وحده مصروفات التأمين أو الصيانة ولو بحجة أن محل الشركة سيؤول إليه.
3. أن يقدم كل من الشريكين حصة في موجودات الشركة، سواء كانت مبالغ نقدية أو أعياناً يتم تقويمها مثل الأرض التي سيقام البناء عليها، أو المعدات التي يتطلبها نشاط الشركة. وتعتمد حصص الملكية الخاصة لكل طرف لتحميل الخسارة إن وقعت، وذلك في كل فترة بحسب تناقص حصة أحد الشريكين وتزايد حصة الشريك الآخر.

¹ نزيه حماد، المشاركة المتناقصة وأحكامها في ضوء العقود المستجدة، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، رابطة العالم الإسلامي، مكة المكرمة-السعودية، ع 15، 2002، ص 208-209.

² هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق، المعيار رقم 12، ص 345-346-347.

³ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 05، ص 525.

4. تحديد النسب المستحقة لكل من أطراف الشركة (المؤسسة والعميل) في أرباح أو عوائد الشركة، ويجوز الاتفاق على النسب بصورة مختلفة عن حصص الملكية، ويجوز استبقاء نسب الأرباح ولو تغيرت حصص الملكية، ويجوز الاتفاق بين الطرفين على تغييرها تبعاً لتغير حصص الملكية دون الإخلال بمبدأ تحميل الخسارة بنسبة حصص الملكية.

5. لا ينبغي اشتراط مبلغ مقطوع من الأرباح لأحد الطرفين.

6. إصدار أحد الشريكين وعداً ملزماً يحق بموجبه لشريكه تملك حصته تدريجياً من خلال عقد بيع عند الشراء وبحسب القيمة السوقية في كل حين أو بالقيمة المتفق عليها عند الشراء. ولا يجوز اشتراط البيع بالقيمة الاسمية.

7. تنظيم عملية تملك حصة المؤسسة من قبل شريكها بأي صورة يتحقق بها غرض الطرفين، مثل التعهد من شريك المؤسسة بتخصيص حصته من ربح الشركة أو عائداتها المستحق له لیتملك بها حصة نسبية من حصة المؤسسة في الشركة أو تقسيم موضوع الشركة إلى أسهم یقتني منها شريك المؤسسة عدداً معیناً كل فترة إلى أن يتم شراء شريك المؤسسة الأسهم بكاملها فتصبح له الملكية المنفردة لحل الشركة.

8. لأحد أطراف الشركة استئجار حصة شريكه بأجرة معلومة ولمدة محددة مهما كانت، ویظل كل من الشريكين مسؤولاً عن الصيانة الأساسية ل حصته في كل حين.

في قادم الفصول أوضح بجلاء فکرتي حول استفادة السلطات المحلية بنموذج عملي یجنبها التمويل الباهظ، مع حل مشكلة المشاريع السكنية المكلفة.

الفرع الثالث: الاستصناع و الاستصناع الموازي.

مثل المشاركة المتناقضة يصلح الاستصناع والاستصناع الموازي من أجل بناء المشاريع السكنية كالمجمعات أو غيرها وبصفة خاصة تلك التي يجب فيها تتوفر فيها تكنولوجيا مفقودة محليا، وتحتاج يد ماهرة وفنية، وتتوفر فقط عن طريق الشركات الأجنبية المتعددة الجنسيات، كما سبق بيانه في الأشكال الحديثة للاستثمارات العقارية.

البند الأول: تعريف الاستصناع والاستصناع الموازي.

مصدرها الفعل صنع أي اتخذ كقوله تعالى ﴿صُنِعَ اللَّهُ إِلَيْكَ أَتَقَرَّ كُلَّ شَيْءٍ﴾¹ واستصنع الشيء إذا دعا إلى صنعه، يقول أبي ذؤيب²:

إذا ذكرت قبلي بكوساء أشعلت ... كواهيّة الأخرات رث صنوعها.

والاستصناع معروف بالعلم منذ قدم التشريع بل وقبلا، وهو بيع ماسيصنع قبل صنعه³ وفقا للطلب⁴

عند أهل الاقتصاد يعرف الاستصناع المصرفي بأنه عقد بين الصانع والمستصنع على سلعة موصوفة في الذمة، تدخل فيها الصنعة مقابل ثمن يدفع مقدما أو مؤجلا على دفعة واحدة أو على عدة دفعات حسبما يتفق عليه الطرفان، يقوم بموجبه الصانع بصناعة السلعة أو الحصول عليها من السوق عند حلول موعد تسليمها، وقد طورت المصرفية الإسلامية هذا العقد ليكون أداة تمويلية تستخدم عند الرغبة في صناعة وتشيد الطائرات والسفن والمباني والمعدات والآلات المصنعة

¹ سورة النمل، الآية 09.

² ياقوت الحموي، معجم البلدان، دط، دار الفكر، بيروت-لبنان، دت، ج 04، ص 489.

³ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 5، ص 267.

⁴ السيد سابق، فقه السنة، مرجع سابق، ج 03، ص 50.

بمواصفات خاصة¹، ويصنف عند مفكري الاقتصاد الإسلامي للعقود المسماة الأصيلة والقديمة قدم التشريع، كأن يقول لصاحب خف أو مكعب أو صفار اصنع لي خفا طوله كذا وسعته كذا أو دستا أي برمة تسع كذا ووزنها كذا على هيئة كذا بكذا وكذا ويعطي الثمن المسمى أو لا يعطي شيئاً فيقبل الآخر منه الثاني في دليله وهو الإجماع العملي وهو ثابت بالاستحسان والقياس أن لا يجوز وهو قول زفر لكونه بيع المعدوم وتركناه للتعامل²، وهو ما يسمى باستحسان الإجماع: وهو أن ينعقد الإجماع في أمر على خلاف مقتضى القاعدة كما في صحة عقد الاستصناع الذي عرفناه فهو في الأصل أيضاً بيع معدوم لا يجوز وإنما جوز بالإجماع استحساناً للحاجة العامة إليه³.

البند الثاني: كيفية استفادة المصارف الإسلامية من عقد الاستصناع.

الاستصناع عقد فيه مرونة تيسر للمصارف الإسلامية استخدامه في تعاملها مع الجمهور، لما فيه من إمكانية تعجيل الثمن أو تقسيطه، ويمكن للمصرف أن يدخل هذا المجال على أساس أنه مستصنع أو على أساس أنه الصانع⁴، ومن المعلوم أن المصارف لها رؤوس أموال كبيرة تمكنها من الدخول في عالم الصناعة والإنشاءات والمقاولات، وذلك يمكنها من صناعة المشاريع السكنية والمباني وإنشاء الطرق والبنى التحتية التابعة لها، لأن رأس المال له دور رئيسي في ذلك، فيقوم المصرف بذلك كله بإدارة متميزة وطاقم له خبرة في مثل هذه الأمور، حتى تكون العواقب محموداً⁵.

¹ صادق راشد الشمري، الصناعة المصرفية الإسلامية مداخل وتطبيقات، دط دار اليازوري، عمان-الأردن، دت، ص 180.

² ابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، مرجع سابق، ج 15، ص 09.

³ شهاب الدين النفراوي، الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، تح رضا فرحات، د ط، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1995، ج 01، ص 146.

⁴ محمد سليمان الأشقر وآخرون، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، ط01، دار النفائس، عمان-الأردن، 1998، ج01، ص 239.

⁵ أسامة محمد الصلابي، اختيارات الحافظ ابن عبد البر القرطبي في فقه المعاملات، ط01، دار ابن حزم، بيروت-لبنان، 2011، ص 358.

البند الثالث: الاستصناع الموازي وأهميته في المصارف الإسلامية.

أول هندسة لعقد الاستصناع كانت ابتكار المصارف الإسلامية لما يعرف بالاستصناع الموازي، وقد جاء هذا الابتكار ليفي هذا العقد بمتطلبات العمل المصرفي، والاستصناع الموازي هو الذي يتم بين المؤسسة المالية في عقد الاستصناع (الأصلي) الأول بصفة كونها بائعاً، وبين صانع آخر يتولى صنع الشيء بمواصفات مشابهة للمصنوع المتفق عليه في العقد الأول، بصفة كون المؤسسة المالية مستصنعاً من الباطن، ويتولى صنع الشيء بمقتضى الاستصناع الموازي، دون أن يكون هناك أي ارتباط بين العقدين، فلا توجد علاقة حقوقية أو مالية بين المشتري النهائي الفعلي وبين الصانع البائع الفعلي، يمكن تطبيق الاستصناع في التمويل العقاري في عدة تطبيقات مختلفة، كبناء المساكن والعمائر وغيرها، وذلك ببيان موقعها والصفات المطلوبة فيها، كما يمكن أن يكون الاستصناع في تخطيط الأراضي وإنارتها وشق الطرق فيها وتعبيدها، وغير ذلك من المجالات العقارية والتي يمكن الاستفادة من الاستصناع فيها¹ تحت بعض الشروط أهمها²:

1. أن تبرم المؤسسة بصفقتها مستصنعاً عقد استصناع مع الصانع للحصول على مصنوعات منضبطة بالوصف المزبل للجهالة وتدفع ثمنها نقداً عند توقيع العقد، لتوفير السيولة للصانع، وتبيع لطرف آخر بعقد استصناع مواز مصنوعات تلتزم بصنعها بنفس مواصفات ما اشترته، وإلى أجل بعد أجل الاستصناع الأول وهذا بشرط عدم الربط بين العقدين.

¹ مداني أحمد، نحو تطبيق عملي لتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة بالاستصناع في الجزائر، ورقة بحثية مقدمة إلى الملتقى العلمي حول "بحث في سبل تطوير البدائل التمويلية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الجزائر" جامعة 08 ماي 1945، قالمة-الجزائر، 24-25 نوفمبر 2008، ص 14.

² هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، الاستصناع والاستصناع الموازي، مرجع سابق، المعيار رقم 11، ص 306-307.

2. أن تجري المؤسسة بصفقتها صانعاً عقد استصناع مع عميل بضمن مؤجل، وتتعاقد مع صانع أو مقاول للشراء منه بالاستصناع الموازي لمصنوعات أو مبان بنفس المواصفات بضمن حال، بشرط عدم الربط بين العقدین.

3. أن تتحمل المؤسسة نتيجة إبرامها عقد استصناع بصفقتها صانعاً تبعات المالك ونفقات الصيانة والتأمين قبل التسليم إلى المستصنع (العميل)، ولا يحق لها أن تحول التزاماتها مع العميل إلى الصانع في عقد الاستصناع الموازي.

4. لا ينبغي الربط بين عقد الاستصناع وعقد الاستصناع الموازي، ولا يجوز التحلل من التسليم في أحدهما إذا لم يقع التسليم في الآخر، وكذلك التأخير أو الزيادة في التكاليف، ولا مانع من اشتراط المؤسسة على الصانع في الاستصناع الموازي شروطاً (بما فيها الشرط الجزائي) مماثلة للشروط التي التزمت بها مع العميل في الاستصناع الأول أو مختلفة عنها.

تلخيص:

في حالة استشراف دخول البنوك الإسلامية بإبداعاتها في المنتجات المالية التمويلية للقطاع السكني، يمكنها التقدم بإبداع ابتكاراتها عند تشييد المشاريع السكنية مع مكاتب المقاولاتية المختلفة بإحدى الصيغ الثلاث وهي: المراجعة للآمر بالشراء، المشاركة والمشاركة المتناقصة، الاستصناع والاستصناع الموازي، ويمكن أن نلخص تلك المنتجات بمقاصدها وفق المخطط الآتي:

الجدول رقم 04: تلخيص الصيغ المستخدمة في تمويل المشاريع السكنية.

المنتج	المقصد	النماذج
المراجعة للآمر بالشراء	تحقيق الربح السريع	شراء بنايات أو عمارات أو مجمعات سكنية مهترئة وإعادة ترميمها وبيعها وفق الطلب.
المشاركة والمشاركة المتناقصة	- تخفيض تكاليف الانتاج - الحفاظ على سيادية المشاريع.	بناء مجمعات سكنية وتجارية من أجل كرائها وتحصيل العوائد وفق أرباح متزايدة وحصص ملكية متناقصة لأحد الطرفين
الاستصناع والاستصناع الموازي	الحاجة إلى التقنية الأجنبية.	الاستعانة بالشركات الأجنبية متعددة الجنسيات بأحد الصيغ التمويلية الحديثة التي سبق التطرق إليها، لبنا أبراج سكنية والتي تحتاج إلى التقنيات الحديثة وإعادة بيعها وفق الطلب.

المصدر: إعداد الباحث.

المطلب الثاني

تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي وآليات تطبيقها في البنوك الإسلامية.

عناية البحث بالإجارة أكثر من غيرها وتفصيلها عن بقية الأساليب التمويلية في البنوك الإسلامية سببه التركيز الأكبر في البحث حول الإجارة وصيغها أكثر من غيرها.

الفرع الأول: تعريف الإجارة.

ككل مصطلح تختلف تعاريفه باختلاف الموضوع المعرف فيه، ويبقى على الدوام ترابط وتداخل بين تلك المعاني، ومما جاء في تعاريفها.

البند الأول: تعريف الإجارة لغة.

مصدره الفعل أجر وهو ما أعطي على عمل¹ ويطلق المصطلح أيضا على جبر العظم الكسير، فكأن أجرة العامل شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله²، والأجر والإجارة مترادفان لا فرق بينهما، يؤديان مقصد الجزاء على العمل، غير أن الأجر عادة ما يطلق على ثواب الله تعالى كقوله ﴿لِلَّذِينَ أَحْسَنُوا مِنْهُمْ وَاتَّقُوا أَجْرٌ عَظِيمٌ﴾³ والإجارة تكون من الإنسان لصاحبه ومنها جاء الأجير⁴، والإجارة هي الكراء⁵

¹ نشوان بن سعيد الحميري، شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم، تح: حسين بن عبد الله العميري وآخرون، ط 01، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1999، ج 01، ص 190.

² ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ج 01، ص 63.

³ سورة آل عمران، الآية 172.

⁴ محب الدين مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، تح: علي شبري، د.ط، دار الفكر، بيروت-لبنان، 1994، ج 06، ص 12.

⁵ أحمد أبو حاققة، معجم النفائس الوسيط، ط 1، دار النفائس، بيروت-لبنان، 2008، ص 19.

البند الثاني: تعريف الإجارة في الاصطلاح الفقهي.

خصت الإجارة في اصطلاح الشرع بالعقد على المنفعة على قاعدة العرف بتخصيص كل نوع من جنس باسم ليحصل التعارف عند التخاطب وقد عرفها ابن عرفة بأنها عقد معاوضة على منفعة¹، ويخص الملكية غالباً لفظ الإجارة على منافع الآدمي وما يقبل الانتقال غير السفن والحيوان، ويطلقون العقد على منافع الدور والأراضي والسفن والحيوانات لفظ الكراء، فقالوا: الإجارة والكراء شيء واحد في المعنى².

يقسم الحنفية الإجارة إلى ضربان؛ إجارة على المنافع وإجارة على الأعمال، فالأولى كإجارة الدور والضياع وهو عقد معاوضة كالبيع، وإجارة الأعمال كاستئجار القصار والاسكافي وهو أيضاً ضربان؛ استئجار الأجير المشترك والأجير الخاص³.

ويعرف الشافعية الإجارة: بأنها اسم للأجرة وهي تملك المنافع بعوض⁴.

وعند الحنابلة هي عقد على المنافع تنعقد بلفظ الإجارة والكراء وما في معناها⁵.

والتعريفات متقاربة جداً وتصب جميعها في معين واحد، والأشمل والمفصل في هذا الموضوع تعريف الإجارة بأنها "عقد على منفعة مباحة لا محرمة كالزنا و مدة معلومة كيوم أو شهر أو سنة من عين معينة أو موصوفة في الذمة كسكنى هذه الدار أو دابة صفتها كذا للحمل أو الركوب مثلاً أو

¹ محمد بن أحمد عlish، منح الجليل على مختصر خليل، ط، دار صادر، بيروت-لبنان، دت، ج 03، ص 734-735.

² التواتي بن التواتي، المبسط في الفقه المالكي، ط02، دار الوعي، العاصمة-الجزائر، 2001، ج 05، ص 684.

³ علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، ط 02، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1993، ج 02، ص 347-352.

⁴ عثمان بن محمد شطا الدمياني، حاشية إعانة الطالبين، تح: محمد سالم هاشم، ط01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1995، ج 03، ص 187.

⁵ شمس الدين بن قدامة المقدسي، الشرح الكبير، تح: جماعة من العلماء، د.ط، دار الكتاب العربي، بيروت-لبنان، 1983، ج 06، ص 3-04.

على عمل معلوم كحمله إلى موضع كذا وعلم منه أن الإجارة ضربان ويأتي بعوض معلوم في الضربين" ¹.

الفرع الثاني: مشروعية الإجارة وأقسامها.

عرفت الإجارة قبل التشريع الإسلامي وهي مما أقره صلى الله عليه وسلم، مع ضبطها بشروط تحافظ على مصالح الجميع.

البند الأول: مشروعيتها في الفقه الإسلامي.

أجمع أهل الفقه في كل عصر ومصر على جواز الإجارة إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك لأنه غرر يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار، والعبرة أيضا دالة عليها فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع ²، وقد كانت مشروعة معلومة في كل أمة وملة، وهي من ضرورة الخليفة ومصلحة الخلطة بين الناس ³، وقد ذكر تعالى الإجارة في كتابه وعمل بها بعض أنبيائه؛ قال تعالى: ﴿قَالَتِ احْدِيْهُمَا يَأْتِيَنَّكِ إِسْتِجْرَةٌ إِنَّ خَيْرَ مِّنْ إِسْتِجْرَتِ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ ⁴ والقصة في سياق الكلام على النبي موسى - عليه السلام - ⁵ ومما جاء في سنة النبي أنه حين مكث في جبل ثور مع أبي بكر الصديق رضي الله عنه ثلاث ليال فاستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم رجلا من بني الدليل خريتا ⁶، وهو على دين كفار قريش فدفعا إليه راحلتيهما

¹ منصور بن يونس البهوتي، شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، مرجع سابق، ج 04، ص 26.

² شمس الدين بن قدامة المقدسي، الشرح الكبير، مرجع سابق، ج 06، ص 03.

³ شمس الدين القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، مرجع سابق، ج 13، ص 271.

⁴ سورة القصص، الآية 26.

⁵ أبو بكر أحمد بن الحسين البيهقي، أحكام القرآن للإمام الشافعي، تح: عبد الغني عبد الخالق، د. ط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1400 هـ، ج 01، ص 265.

⁶ وهو الدليل الحاذق بالدلالة و الماهر فيها (انظر: إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، مرجع سابق، ج 1، ص 224).

وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال براحلتيهما صبح ثلاث¹ وهو ابن عبد العزى بن عدي فآتاها براحلتيهما وانطلق معهما عامر بن فهيرة وأخذ بهما طريق الساحل².

البند الثاني: المنتجات المتفرعة عن الهيكل الأساسي للإجارة.

تقسم الإجارة باعتبار المحل اشتهاً على قسمين: إجارة أعيان وإجارة أشخاص؛ والفرق بينهما أن إجارة الأعيان تسليط المستأجر على الانتفاع بها، والإجارة على الأشخاص تسليط العامل لصاحب العمل على منفعه³.

مجانبة للتكرار والحشو؛ يأتي تفصيل هذا التقسيم في قادم الفصول.

الفرع الثالث: تطبيقات وحجم استخدام صيغة الإجارة في البنوك الإسلامية.

صيغة الإجارة من أشهر الصيغ التمويلية في الاقتصاد التقليدي والإسلامي، ففي الاقتصاد الإسلامي كان السبق الأكبر للمراجحة في السنوات الأولى لنشئها، لكن مع مرور الوقت الذي تطورت فيه هندسة الأدوات المالية الإسلامية برزت صيغة الإجارة كقوة بارزة، مثال ذلك تجربة البنك التجاري الإسلامي الأندونيسي:

¹ الإمام البخاري، صحيح البخاري، مرجع سابق، باب من انتظر حتى تدفن، رقم الحديث 2264، ج 03، ص 89.

² ابن منظور، مختصر تاريخ دمشق، مرجع سابق، ج 01، ص 197.

³ انظر: وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 05، ص 419.

الشكل رقم 14 : الإجارة في البنك التجاري الإسلامي الأندونيسي.

السنوات	2005	2006	2007	جوان 2008	سبتمبر 2008	ديسمبر 2008	مارس 2009	ابريل 2009
حجم تمويل الإجارة	316	836	516	523	698	765	962	997
نسبة التمويل بالإجارة	2,07 %	4,08 %	1,84 %	1,53 %	1,85 %	2 %	2,44 %	2,5 %
حجم التمويل المقدم للمؤسسات ص وم	10,19 6	14,87 2	19,56 6	24,45 5	27,179	27,063	27,86 7	28,24 2
نسبة التمويل المقدم للمؤسسات ص وم	6,69 %	72,74 %	70 %	71,71 %	72,13 %	70,85 %	70,89 %	71,09 %
إجمالي التمويل	15,232	20,445	27,944	34,100	681,37	195,38	39,308	39,726

المصدر: يوسف علي وآخرون، "واقع صيغ التمويل التجارية الإسلامية بالإشارة إلى بعض البنوك الإسلامية"، مجلة الاجتهاد للعلوم الاقتصادية والقانونية، المركز الجامعي بتمنراست، تمنراست-الجزائر، ع01، ص 366.

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن نسبة التمويل بالإجارة كانت منخفضة جدا وخاصة في سنة 2008، والتي عرفت انخفاضا كبيرا مقارنة بحجم التمويلات المقدمة، فمثلا كانت المراجعة في سنة 2008 تمثل نسبة 85% أي أن نسبة زيادة حجم التمويلات كانت تفوق نسبة نمو التمويل بصيغة الإجارة، ثم شهد التمويل بصيغة الإجارة في سنة 2009 نموا معتبرا حيث وصل في أبريل 2009 إلى 997 بليون روبية إندونيسية بنسبة نمو سنوية تساوي 5.2% وحصل هذا في الوقت الذي تعني فيه الاقتصاديات الدولية من تحديات الأزمة المالية، الأمر الذي يبين لنا المرونة الكبيرة التي تتميز بها الإجارة عن باقي الصيغ الأخرى¹.

¹ يوسف علي وآخرون، "واقع صيغ التمويل التجارية الإسلامية بالإشارة إلى بعض البنوك الإسلامية"، مجلة الاجتهاد للعلوم الاقتصادية والقانونية، المركز الجامعي بتمنراست، تمنراست-الجزائر، ع01، ص 366-367.

من تجارب الدول الإسلامية في استخدامات صكوك الإجارة الإسلامية، تجربة دولة السودان، فبرغم شح موارد السودان فإن استخداماتها للصكوك الإيجارية في سد عجز الموازنة العمومية وتغطية النفقات الموجهة للبنى التحتية كانت جد فعالة في عديد المجالات، من تلکم الصكوك¹:

أ- **شهادات إجارة بنك السودان المركزي(شهاب)** ظهرت كبديل عن شهادات مشاركة البنك المركزي،(شمم) وهي ورقة مالية تمثل حصصاً محددة في صندوق خاص، يحتوي على الأصول (المباني) المملوكة لبنك السودان المركزي، وتستند على عقود الإجارة، كما تعتمد على تصكيك أصول البنك المركزي الثابتة في العاصمة والولايات، وهي قابلة للتداول بين المصارف فقط، ولا يجوز تداولها إلا مع البنك المركزي، وتستخدم لإدارة السيولة في الاقتصاد.

ب- **شهادات إجارة أصول مصفاة الخرطوم للبترو(شامة)** بدأ العمل بشهادات شامة عام 2010م وهي عبارة عن صندوق استثماري متوسط الأجل، تم إنشائه بغرض حشد موارد المستثمرين، عن طريق عقد الوكالة الشرعية، لتوظيفها في شراء أصول مصفاة الخرطوم وتأجيرها لوزارة المالية إجارة تشغيلية لتحقيق عوائد مجزية، وتهدف إلى:

- توسيع عرض الأوراق المالية المسجلة بسوق الخرطوم للأوراق المالية من خلال إضافة أوراق مالية جديدة.

- تطوير صناعة الصناديق الاستثمارية في البلاد.

ج- **شهادات إجارة أصول الشركة السودانية لنقل الكهرباء(نور)** بدأ العمل في شهادات نور سنة 2012 وانتهى العمل به في سنة 2014 وهي عبارة عن صندوق استثماري متوسط الأجل بثلاث سنوات برأسمال قدره 758 مليون دولار أمريكي، وبقيمة اسمية

¹ راضية لسود وآخرون، "تجارب عالمية ناجحة في إصدار الصكوك الإسلامية لتمويل التنمية المستدامة وآفاقها في الجزائر"، مجلة نماء للاقتصاد والتجارة، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل-الجزائر، عدد خاص يضم أعمال ملتقى الدولي حول الآليات الجديدة لتمويل التنمية الاقتصادية، أبريل 2018، ص 69.

قدرها 100 دولار أمريكي للشهادة الواحدة، وعائد سنوي متوقع في حدود 7% تدفع كل ستة أشهر بنفس العملة أو ما يعادلها، وكان الهدف من إصدارها هو توفير موارد مناسبة للدولة.

وقد ساهمت مشاريع الصكوك السابقة في مردودية عمت مجالات نذكرها في الملخص الآتي:

الشكل رقم 15 : مساهمات الصكوك الإيجارية السودانية في تمويل مشاريع البنى التحتية.

الانجازات	المجال
انشاء مراكز صحية متخصصة دعم مراكز غسيل الكلى بالعاصمة والولايات، وتوفير معدات متطورة في المعمل القزمي والمستشفيات الاتحادية والولائية	الصحة
توفير معمل تقنية متطورة للكليات التقنية (أجهزة كمبيوتر، الانترنت... إلخ) إنشاء مشروعات إسكان الطلاب في الولايات المختلفة	التعليم العالي والعلمي
تم حفر وتركيب مئات الآبار وبناء السدود والتي ساعدت في حل مشكلة نقص المياه في عدد من الولايات	المياه
دعم البنيات الأساسية للري، وتوفير الآليات والمعدات الزراعية، توفير وحدات حفر متكاملة لبعض الولايات	الزراعة والري
توفير الأدوية للإمدادات البيطرية	الثروة الحيوانية
دعم السكة حديد والنقل النهري، وتشبيد طريق كترانج -الجنيد. توفير معدات لمشروع إعادة تأهيل مصنع النسيج.	البنيات الأساسية والصناعة
دعم البنية التحتية للهيئة القومية للإذاعة والتلفزيون، ووكالة السودان ببناء بالمرسلات الإذاعية وتوفير الأجهزة التقنية المتطورة	المعلوماتية

المصدر: راضية لسود وآخرون، "تجارب عالمية ناجحة في إصدار الصكوك الإسلامية لتمويل التنمية المستدامة وآفاقها في

الجزائر"، مرجع سابق، ص 70.

المطلب الثالث

تصكيك صيغ التمويل للقطاع السكني في المؤسسات المالية الإسلامية كآلية متقدمة في هندسة المنتجات المالية.

تعتمد المالية الإسلامية في هندسة منتجاتها على أسلوبين؛ الابتكار والمحاكاة، من مناهج المحاكاة نظام التصكيك، ولید نظام التوريق التقليدي، مع ضبطه وتحويره بضوابط الشرع الكريم.

الفرع الأول: تعريف التوريق وآليات عمله.

حتى لا تختلط المصطلحات لدى الكثير نشير إلى أن هناك فرق بين التورق كما تجرّيه المصارف التقليدية، وهو المشابه لبيع العينة، ونظام التوريق والذي تقوم غالباً المؤسسات ذات الغرض الخاص به في النظام التقليدي.

البند الأول: تعريف التوريق.

لغة من الورق؛ وهو خمس لغات حكى الفراء منها بالفتح وهي ما تبسط تبسطاً وكان له غير في وسطه تنتشر عنه حاشيته كأوراق الشجر وورق الكتاب، وبالكسر يطلق على الفضة المضروبة قال تعالى ﴿فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ﴾¹ فهو بمعنى الفضة المسكوكة² والتوريق هو أكل الورق، يقال تورقت الناقة إذا أكلت الورق³، وكان الاسبان يطلقون هذا المصطلح على الزخارف الهندسية الأندلسية في الأوراق والتي كانت تستخدم كنماذج مصغرة لزخرفة مساجد

¹ سورة الكهف، الآية 19.

² محب الدين مرتضى الحسني، تاج العروس من جواهر القاموس، تح: علي شبري، د.ط، دار الفكر، بيروت-لبنان، 1994، ج 13، ص 476-477.

³ جمال عبد الناصر، المعجم الاقتصادي، مرجع سابق، ص 129.

الأندلس الإسلامية¹، وهذا التعريف يشيرنا إلا أن هاته العملية لها علاقة بتحويل الورق، وهو ما يتوافق والتعريف الاصطلاحي عن الاقتصاديين الذين يطلقونه على "عملية تسهيل الديون العقارية القائمة وذلك عن طريق إيجاد أصول مالية جديدة بمعنى تحويل الأصول المالية من المقرض الأصلي إلى الآخرين والذي يتم غالباً من خلال المؤسسات المالية والبورصة"² ومربط التلاقي بين التعريفين هو أن تلك الأصول تتحول إلى أوراق بمجرد دخولها لسوق المال.

ينبغي التفريق بين الإصدار المباشر للأوراق المالية والتوريق؛ حينما يريد شخص إنشاء مشروع اقتصادي فإنه يحتاج لتمويل يقدمه من ماله الخاص ويسمى المشروع «مشروع فردى» وحينما لا تكفى موارده الذاتية فإنه يلجأ للغير إما للمشاركة معه بعدد محدود من الأشخاص في صورة «شركة أشخاص»، وإما بالاقتراض من شخص أو بنك، وحينما كبرت المشروعات وزيادة حجم النشاط ووجدت صعوبة في تجميع التمويل من عدد محدود من الأشخاص نشأت الشركات المساهمة التي يقسم رأسمالها إلى أسهم بقيمة اسمية متساوية، ثم تطرح للاكتتاب بواسطة الجماهير، ومن هنا وجدت فكرة الأوراق المالية³.

وعندما تحتاج الشركات بعد قيامها إلى تمويل إضافي من غير المساهمين فإنها تقترض بواسطة ورقة مالية اسمها «السندات» ويطلق على عملية التوجه للجماهير للحصول على التمويل بموجب أوراق مالية مصطلح «ديموقراطية التمويل» في مواجهة «ديكتاتورية التمويل» بالاقتراض من البنوك⁴.

ويوجد طريق ثالث للحصول على التمويل وذلك في شركة أو مؤسسة قائمة وهى أن تبيع أحد أصولها الذي يدر تدفقا مالياً في صورة دخل بشكل منفرد عن باقي الأصول، وهذا البيع إن كان

¹ علي بن نايف الشحود، الحضارة الإسلامية بين أصالة الماضي وآمال المستقبل، مرجع سابق، ج 06، ص 371.

² محمد أحمد غانم، التوريق في الشريعة الإسلامية وتطبيقاته على بعض الدول العربية، د.ط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية-مصر، 2009، ص 05.

³ المرجع نفسه، ص 05-06.

⁴ علي بن نايف الشحود، الحضارة الإسلامية بين أصالة الماضي وآمال المستقبل، مرجع سابق، ج 06، ص 371.

لجهة واحد فهو بيع عادي، وإن تم البيع للجماهير بحيث يملك كل منهم حصة شائعة في هذا الأصل بموجب ورقة مالية فهو التوريق¹.

البند الثاني: آليات التوريق.

تنطوي هاته العملية على مجموعة من الخطوات نرتبها كالآتي²:

1. مؤسسة لها ديون على أفراد أو جماعات مضمونة برهونات عينية ومرة لتدفقات نقدية.
2. تبيع هذه المؤسسة الديون لشركة توريق وتسمى الشركة ذات الغرض الخاص تدفع بموجبها شركة التوريق لهذه المؤسسة قيمة الديون بمبلغ أقل من القيمة الاسمية نقدا.
3. تنتقل الديون إلى هذه المؤسسة بما على الديون من التزامات مثل الضمانات والفوائد.
4. تقوم شركة التوريق بإصدار أوراق مالية في صورة سندات بقيمة هذه الديون الاسمية ثم تطرحها للاكتتاب العام ليشتري منها المستثمرون كل حسب رغبته وإمكانياته.
5. تتولى شركة التوريق مع المؤسسة المالية البادئة للتوريق متابعة تحصيل فوائد هذه الديون وتسليمها لحلة السندات إضافة إلى تحصيل أقساط الدين .
6. يمكن لحملة السندات تداولها في سوق الأوراق المالية بالبيع والشراء.
7. تأخذ الشركة ذات الغرض الخاص عمولة على ما تقوم به من جهد في هذا السبيل.

وبحسب مجمع الفقه الإسلامي فإن الصورة السابقة للتوريق محرمة شرعا، وقد أقر المجمع ذلك في القرار رقم 101 (4/11) أنه لا يجوز بيع الدين المؤجل من غير المدين بنقد معجل من جنسه أو من غير

¹ علاء الدين زعتري، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتحديات الإصدار، بحث مقدم لورشة العمل لشركة خدمات الأعمال BDO Esnad بعنوان الصكوك الإسلامية تحديات التنمية والممارسات الدولية، عمان-الأردن، 18-19 جويلية 2010، ص 06.

² حكيم براضية وجعفر هني محمد، دور التصكيك الإسلامي في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، د.ط، دار اليازوري، عمان-الأردن، 2016، ص 144-145.

جنسه لإفضائه إلى الربا، كما لا يجوز بيعه بنقد مؤجل من جنسه أو غير جنسه لأنه من بيع الكالئ بالكالئ المنهي عنه شرعاً. ولا فرق في ذلك بين كون الدين ناشئاً عن قرض أو بيع آجل¹.

الفرع الثاني: ماهية التصكيك الإسلامي.

كما أشرنا سابقاً فإن عملية التصكيك وليدة نظام التوريق في مبدأه المعتمد على التسييل، أي تحويل الأصول إلى أوراق يسهل تداولها.

البند الأول: مبدأ فكرة عمل التصكيك.

تقوم فكرة التصكيك على مبدأ التسنيذ أو التوريق الذي يقصد به إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدرّ دخلاً. والغرض من ذلك إنشاء سندات ذات قيمة متساوية، تمثل حصصاً شائعة وقد أطلق بعض العلماء المعاصرين على هذه العملية اسم (التصكيك) وذكر أنها تقوم في الأساس على خلق أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على حافطة استثمارية ذات سيولة متدنية، هذا وقد اكتسبت هذه الأوراق المالية (وثائق تداول الديون) أهمية كبرى في أسواق المال العالمية في السنوات الأخيرة، حيث فتحت الباب على مصراعيه لتداول الديون واستثمار الأموال في هذا السبيل الميسر المنظم².

وفي ذلك يقول الدكتور القري: " لقد بدأت فكرة تداول الديون عندما قامت مؤسسة تمويل بناء المساكن في الولايات المتحدة Government National Mortgage Association والمعروف باسم Ginne Mea - والتي تتولى عملية تمويل بناء المنازل - سنة 1968م بالتمويل لا عن طريق الإقراض المباشر، ولكن عن طريق توفير السيولة لمؤسسات الإقراض الخاصة، التي تقوم عندئذ بتقديم القروض. ثم تقوم المؤسسة بشراء تلك القروض (الديون) التي تقدمها

¹ مجمع الفقه الإسلامي، بيع الدين وسندات القرض وبدايلها الشرعية في مجال القطاع العام والخاص، مرجع سابق، القرار رقم 101 (04/11) بتاريخ 14-19 نوفمبر 1998، النامة-البحرين، ع 11، ج 11، ص 53.

² علي القره داغي، "بيع الدين وأحكامه"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ع 11، ج 01، ص 94.

المؤسسات لبناء المساكن، ومن ثمّ بتمكينها من التوسع في الإقراض. ولقد ولد ذلك سوقاً ثانوية لقروض بناء المساكن، سرعان ما توسعت، ودخلت فيها مؤسسات أخرى غير المؤسسة المذكورة Ginne Mea، مما أدى إلى تطورها، بحيث لم تعد تقتصر على قروض بناء المساكن، بل شملت كل أنواع الديون، كذلك الناجمة عن تمويل شراء السلع الاستهلاكية والسيارات وقروض بطاقات الائتمان والقروض الخاصة بإنشاء الأصول الرأسمالية، وقد أمكن بهذه الطريقة تحويل الديون طويلة الأجل وقليلة السيولة إلى أصول سائلة¹.

من مبادئ التوريق السابقة ظهرت فكرة التصكيك وهي تحمل الهيكل نفسه من تحويل الأصول المالية إلى ورقية غير أن هذه الأخيرة، محورة بضوابط الشرع الحكيم، وسميت بذلك تمييزاً وتفريداً لمنتجاتها عن المنتجات التقليدية للتوريق.

وأول ما ظهرت نفحات التصكيك الإسلامي في التجربة الأردنية حيث تعد الأردن أول من قدم مفهوم سندات المقارضة التي نبتت فكرتها أثناء وضع مشروع قانون البنك الإسلامي الأردني بهدف أن تكون من الأدوات التي يمكن اعتمادها من البنك للحصول على تمويل طويل الأجل لمشاريعه الكبرى، وقد كان فضل المتابعة لهذه الفكرة وإخراجها إلى حيز الوجود للأستاذ الدكتور عبد السلام العبادي من خلال دراستها في اللجان العلمية المتخصصة في وزارة الأوقاف الأردنية، حيث أثمرت هذه الجهود أن كان للمملكة الأردنية الهاشمية السبق في تأصيل قواعد سندات المقارضة².

كما تمكن المصرف المركزي السوداني في عام 1999م، من إصدار شهادات مشاركة المصرف المركزي (شتم) وشهادات المشاركة الحكومية (شهامه)، كأدوات مالية إسلامية تؤدي وظيفة السوق المفتوح على نحو شرعي، وهي أدوات تقوم على أسس شرعية أهمها مبدأ "الغنم بالغرم"، وتتميز

¹ علي القره داغي، بيع الدين وأحكامه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 96-97.

² علاء الدين زعتري، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتحديات الإصدار، مرجع سابق، ص 12.

بدرجة من المرونة تساعد البنك المركزي على إدارة السيولة عموماً، وإدارتها في الجهاز المصرفي على وجه الخصوص، بهدف الحد من التضخم¹.

وقد قام المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية برصد تاريخ الصكوك والمراحل التي مرت بها في الفترة ما بين 1986 وبين 2009².

حيث تم إصدار سندات مقارضة وسندات للتنمية والاستثمار في أكتوبر - تشرين الأول عام 1986، فقام مجمع الفقه الإسلامي الدولي بالتأكيد على أهمية موضوع السندات، كما كلف باحثين متخصصين لتمكينه من اتخاذ القرار الصائب بشأن هذه السندات، أما في شباط - فبراير عام 1988 فقد أصدر مجمع الفقه الإسلامي الدولي الصيغة المقبولة شرعاً لصكوك المقارضة، هذا وقد قام المجمع بإصدار فتوى في آذار - مارس عام 1990 مفادها تحريم السندات واقتراح البديل لها وهو الصكوك أو السندات القائمة على أساس المضاربة.

ثم أصدرت رابطة العالم الإسلامي وهي تعتبر الجهة الثانية المعتمدة بعد مجمع الفقه الإسلامي الدولي، فتوى ثانية بتحريم التعامل بالسندات وذلك بتاريخ يناير - كانون الثاني عام 2002، وعدم جواز تصكيك الديون بحيث تكون قابلة للتداول في سوق ثانوية، وفي المرحلة الخامسة قامت جهة ثالثة ألا وهي هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بتحديد أنواع الصكوك وخصائصها والأحكام والضوابط الشرعية التي تحكمها، كان ذلك في مايو - أيار عام 2003³.

وفي المرحلة التي تليها قام مجمع الفقه الإسلامي الدولي في مارس - آذار عام 2004 بتوضيح الأحكام والضوابط الشرعية التي تحكم صكوك الإجارة، كما أنه أوصى بدراسة إصدار صكوك

¹ علاء الدين زعتري، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتحديات الإصدار، مرجع سابق، ص 13.

² المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، التاريخ الشرعي للصكوك، منشورات مركز الرصد والتواصل المالي والإسلامي، ص 01.

³ المرجع نفسه، ص 02-03.

بملكية الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتمليك، ودراسة حكم إصدار الصكوك وتداولها في إجارة الموصوف في الذمة¹.

أما صندوق النقد الدولي فقد جاء دوره للتأكيد على الطفرة في معاملات التورق الإسلامي حيث تمخضت عن زيادة إصدار الصكوك بمقدار أربعة أضعاف، والتأكيد أيضا على أن عددا متناميا من البلدان يفكرون في دخول سوق الصكوك، كما بين الصندوق أن أبرز تحدي للصكوك هو تبديل السمات الهيكلية المعتادة في الأوراق المالية التقليدية، كان ذلك في عام 2007 لشهر سبتمبر - أيلول².

أكد صندوق النقد الدولي مرة أخرى في المرحلة اللاحقة في يوليو - تموز عام 2008 على أهمية الصكوك الإسلامية السيادية (الحكومية) والتأكيد كذلك على أن الصكوك تلقى اهتماما أكثر سواء من المسلمين أو من غيرهم، كما أكد الصندوق على أن أبرز التحديات التي تواجه الصكوك هي القوانين والخلاف الفقهي، وفي نفس تاريخ المرحلة السابقة ظهرت الصكوك الإسلامية الخاصة بالإجارة، حيث أصدر المجلس الأوروبي للإفتاء عقد الإجارة الواردة على منافع الأعيان، فيمكن بذلك من الاستفادة منه من خلال الصكوك الإسلامية الخاصة بالإجارة فهي تعتبر من أكثر أنواع الصكوك مرونة وضبطا³.

وفي ماليزيا قام مجلس الخدمات المالية الإسلامية في يناير - كانون الثاني عام 2009 بوصف هياكل الصكوك والتعريف بها وتوضيح المخاطر المختلفة التي تتعرض لها مؤسسات الخدمات المالية بالنسبة للصكوك والمتطلبات التشغيلية المتعلقة بالتصكيك والصكوك، كما قام المجلس بمعالجة التعرض لمخاطر الصكوك والتصكيك لأغراض راس المال النظامي ومعالجة تخفيف مخاطر الائتمان التي تتعرض

¹ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، صكوك الإجارة، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 10-15 محرم 1425 هـ، قرار رقم 137، الفقرة 05، تاريخ الزيارة 06 مارس 2019.

² علاء الدين زعتري، الصكوك ودورها في التنمية وتحديات الإصدار، مرجع سابق، ص 14.

³ المرجع نفسه، ص 15.

لها عملية التصكيك بالإضافة إلى معالجة التعزيز الائتماني المقدم من المصدر أو المنشئ ومعالجة التعزيز الائتماني حسب هيكلته¹.

في المرحلة الأخيرة أجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في نيسان - ابريل عام 2009 وقف الصكوك لأنها أموال معتبرة شرعاً، مبينا الأحكام والضوابط الشرعية لوقف الصكوك، واستعرض المجمع خصائص الصكوك وأحكامها، مؤكداً على إيجاد الإطار القانوني لها، وكان ذلك في ابريل - نيسان عام 2009².

البند الثاني: تعريف التصكيك.

التوريق التقليدي تحويل الديون إلى أوراق مالية (سندات) متساوية القيمة قابلة للتداول، وهذه السندات تمثل ديناً بفائدة لحاملها في ذمة مصدرها ولا يجوز إصدار هذه السندات ولا تداولها شرعاً، أما التصكيك (التوريق الإسلامي) فهو إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والنقود والديون) قائمة فعلاً أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه³، ومنها جاءت فكرة الصكوك الإسلامية وجاء تعريفها الذي يتحد مع تعريفات التصكيك والتي من تعاريفها بأنها "أوراق مالية قابلة للتداول تمثل حصصاً شائعة ومتساوية، القيمة في ملكية موجودات قائمة فعلاً أو سيتم إنشاؤها من أعيان أو منافع أو خدمات أو حقوق أو خليط من تلكم الأعيان والمنافع والخدمات والنقود والديون من حصيلة الاكتتاب وتصدر في إطار عقد وفق المعايير الشرعية

¹ المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، التاريخ الشرعي للصكوك، مرجع سابق، ص 04.

² مجمع الفقه الإسلامي، الصكوك الإسلامية التوريق وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، مرجع سابق، القرار رقم 178 (4/19) بتاريخ 26-3 أبريل 2009، الشارقة-الإمارات، تاريخ الزيارة 06 مارس 2019.

³ المرجع نفسه.

وعلى أساس قاعدة الغنم بالغرم"¹، فالتشابه في تعريف عملية التصكيك والصكوك مصدره أن هاته الأخيرة هي المنتج المتمخض عن تلكم العملية، عملية التصكيك.

الفرع الثالث: الفرق بين التصكيك والتوريق.

الفارق الأساسي والجوهري بين التوريق والتصكيك يتمثل في نوعية الأصول محل التصكيك، حيث تركز عمليات التوريق غالبا على ديون وقروض يكون سعر الفائدة أساسا فيها، مثل القروض العقارية، أما في النموذج الإسلامي فتستند عمليات التصكيك على أعيان ومنافع أو خليط منهما والتي يكون أساسها عقد شرعي استنادا لصيغ التمويل الإسلامي كالمشاركة والمضاربة والإجارة وغيرها، ولا يتم التصكيك في الديون إلا في نطاق ضيق عند من يقول بجوازه وفق أحكام وضوابط، كما أن الموجودات محل التصكيك في المؤسسات المالية الإسلامية تتميز بتوافقها مع الشريعة الإسلامية، لذا على المؤسسات المالية الإسلامية أن توجد أصولا مقبولة من الناحية الشرعية حتى يمكن تصكيكها².

فالتصكيك يعتمد اعتمادا كلياً على تحويل الأصول المالية الحقيقية لا على الديون القائمة في الذمم، عكس التوريق التقليدي³. ويمكن جمع أهم الفروقات بين التصكيك والتوريق في الجدول التالي:

¹ الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، قانون رق 2013/30 يتعلق بالصكوك الإسلامية المؤرخ في 30 جويلية 2013م، ع 62 الصادر بتاريخ 02 أوت 2013، الباب الأول، الفصل الأول، ص 2613.

² حكيم براضية وجعفر هني محمد، دور التصكيك الإسلامي في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، دط، دار اليازوري، عمان-الأردن، 2016، ص 164-165.

³ محمد عبد الله شاهين، الاقتصاد الإسلامي المنقذ من الضلال، ط01، دار حمير للنشر والترجمة، القاهرة-مصر، 2018، ص 276.

الجدول رقم 04: أوجه الاختلاف بين التوريق والتصكيك.

التعيين	التوريق التقليدي	التصكيك الإسلامي
نوعية الموجودات	الديون مثل قروض السيارات وبطاقات الائتمان	أصول عينية حقيقية صادرة وفق عقد شرعي
العائد	فائدة ثابتة	عائد متغير أو مستقر
طبيعة العلاقة	علاقة دائنية	علاقة مشاركة
نوعية الرقابة	إصدار أوراق مالية تتوافق مع القوانين والمعايير الوضعية	إصدار صكوك تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مع وجود رقابة شرعية
تحميل المخاطر	المستثمرون	العمل بمبدأ الغنم بالغرم
صيغة هيكل التصكيك	عادة صيغة واحدة ويغلب عليها القرض	صيغ متعددة حسب صيغ التمويل الإسلامي
التداول	عملية خصم الديون	بيع حقيقي لحصة شائعة في ملكية الموجودات
تقديم الضمانات	تقديم الضمانات لبعض المستثمرين	تقديم الضمانات لكل المستثمرين
قابلية التداول	كل الأوراق المالية المورقة قابلة للتداول.	حسب نوعية الأصول المصككة.

المصدر: علي سيد إسماعيل، مصادر توفير السيولة في البنوك الإسلامية، دط، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية-مصر، دت،

ص 74.

المبحث الثالث

الاستخدامات والنماذج في التمويل باستخدام الصكوك الإسلامية للقطاع السكني.

كما رأينا في المبحث السابق، أن الاقتصاد التقليدي عمد إلى تسهيل العقود في الاقتصاد التقليدي عن طريق استخدام نظام التوريق، وهو ما حاكاه المهتمون بالهندسة المالية الإسلامية من تسهيل الصيغ التمويلية الإسلامية إلى أوراق تدار في السوق المالية باستخدام نظام التصكيك.

المطلب الأول: تعريف الصكوك الإسلامية وتأصيلها.

المطلب الثاني: الصكوك الإسلامية المقترحة لتمويل المشاريع السكنية.

المطلب الأول

تعريف الصكوك الإسلامية وتأصيلها.

يدندن العالم الاقتصادي بمصطلح الصكوك الإسلامية، والتي أصبحت غنية عن التعريف بفضل تدويل استخدامها في الأسواق العالمية، وفيما يلي تطورات هاته المنتجات.

الفرع الأول: النشأة النظرية للصكوك الإسلامية وبدايات العمل بها.

يخلط البعض عند كلامه على نشأة الصكوك الإسلامية فلا يميز بينها وبين الصك، فيعود بالزمن إلى عهد الفاروق رضي الله عنه ليعرض تجربته في صك معاشات الموظفين عن طريق الدواوين، وهي بذلك المعنى أصل الشيكات الحالية لا الصكوك.

برزت لبنات الاقتصاد الإسلامي كعلم مؤسس بذاته ومنظم بحده وحدوده ونظرياته في أربعينيات القرن الماضي عن طريق اجتهادات أبو العلاء المودودي، والدافع الرئيس والمحرك الأساس للإصلاح أبو العلاء كان في نظره بأن الاقتصاد الإسلامي أمر ولا بد؛ لأنه الآلية والركيزة المثلى لدعم وتقوية الإحساس الجماعي بالهوية الإسلامية¹.

ولقد انطلق الاقتصاد الإسلامي بوصفه مبحث علمي أكاديمي في منتصف الستينات في سنة 1986 ميلادي أدرك مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي الأهمية البالغة لموضوع الصكوك الإسلامية ولم يكن بذلك الاسم حينها فقد كان يعرف بالسندات، على اثر ذلك طلب مجمع الفقه الإسلامي الدولي بتكليف مجموعة من الباحثين المتخصصين ليتمكن من اتخاذ القرار حول سندات المقارضة وسندات التنمية والاستثمار في ذلك الحدث. أصدر مجمع الفقه

¹ بشر محمد موفق، "الرد على دانيال بابس حول الاقتصاد الإسلامي"، مقال إلكتروني، موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي ، 20 جوان 2009، موقع موسوعة التمويل والاقتصاد الإسلامي <http://iefpedia.com>، تاريخ زيارة الموقع 23-09-2018.

الإسلامي القرار رقم 30 (3/4) بتاريخ 11-16 أبريل 1988م، بشأن سندات المقارضة وسندات الاستثمار¹ ففتح الباب أمام الشركات الإسلامية لتبني هذه الصيغ الناشئة، فبدأت التجربة الخليجية بالانطلاق، ففي عام 2001 م أصدرت مؤسسة نقد البحرين - ولأول مرة - سندات حكومية اعتبرتها متوافقة مع الشريعة الإسلامية².

الفرع الثاني: تعريف الصكوك الإسلامية.

سبقت الإشارة لتعارف الصكوك في المبحث السابق، وسأكتفي بتعارفها القانونية في التشريعات العربية.

البند الأول: التعريف اللغوي.

الصك؛ هي كلمة فارسية الأصل تسمى الجك وقد عربت لتصبح كلمة معربة وجمعها صكوك وصكاك، وهو ما يكتب للعهد، وكانت الأرزاق "الرواتب" تسمى صكاكا لأنها كانت تخرج مكتوبة³، كصك النقود أي الضرب عليها لتخرج مكتوبة وفي اللغة العربية يشار إلى الضرب الشديد بالصك⁴ كقوله تعالى: ﴿بَصَكَّتْ وَجْهَهَا﴾⁵ وفي اللغة الانجليزية يسمى شيكا وهو كتاب الإقرار بالمال⁶ وكما سبق وأشرنا هي الكتاب التي تكتب فيه الأرزاق "الرواتب" لموظفي الدولة الإسلامية.

¹ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، سندات المقارضة وسندات الاستثمار، مرجع سابق، القرار رقم 30 (3/4) بتاريخ 11-06 أبريل 1988م، جدة-السعودية، ع04، ج 03، ص 1809.

² علي محمد موسى، "الصكوك الاستثمارية"، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، الشارقة-الامارات، ع 02، المجلد 13، ديسمبر 2016، ص 75.

³ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، مرجع سابق، ج 06، ص 67.

⁴ المرجع نفسه، ج 10، ص 456.

⁵ سورة الذاريات، الآية 29.

⁶ محمد رواس قلعه جي وحامد صادق قنبي، معجم لغة الفقهاء، ط 02، دار النفائس، بيروت-لبنان، 1988، ص 275.

البند الثاني: في الاصطلاح الفقهي والاقتصادي.

تعددت تعاريف الصكوك الإسلامية عند المفكرين المهتمين بالاقتصاد الإسلامي وأول الرواد في ذلك وصاحب السبق هو العلامة وهبة الزحيلي في البحوث المقدمة إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته حين تطرق إلى تعريف سندات المقارضة والتي عرفها بقوله " هي أداة استثمارية تقوم على أساس تجزئة رأس المال بوحدات متساوية القيمة بأسماء أصحابها على الشيوع في رأس المال وما يتحول إليه بنسبة ملكية كل منهم فيه"¹.

وعلى الرغم من أن العلامة لم يتطرق إلى التعريف العام للصكوك والتي لم تكن تعرف بهذا الاسم حينها إلا أنه لم بالعناصر الأساسية في تعريف الصكوك الإسلامية.

مما جاء في تعاريف المؤسسات والهيئات الإسلامية المهتمة بالاقتصاد الإسلامي تعريف مجمع الفقه الإسلامي الدولي في القرار رقم 178 والقرار رقم 30 بأنها " وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية موجودات أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان والمنافع والديون - قائمة فعلاً أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه"².

وعرف مجلس الخدمات المالية الإسلامية في المعيار رقم 17 الصكوك الإسلامية بأنها "هي وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب

¹ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 07، ص 132.

² مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الصكوك الإسلامية وتدوّلها وتطبيقاتها المعاصرة، مرجع سابق، القرار رقم 178 (04/19) بتاريخ 26-30 أبريل 2009، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org ، تاريخ الزيارة 03 أبريل 2018.

وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله .وتعرف هذه الصكوك في هذا المعيار بالصكوك الاستثمارية تمييزا لها عن الأسهم وسندات القرض"¹.

البند الثالث: في الاصطلاح القانوني.

لا يوجد تعريف واضح وصريح في حدود ما بحث داخل القوانين والتشريعات الجزائرية التي تؤسس للمالية الإسلامية في الجزائر، وذلك بسبب غياب قانون خاص بالصكوك الإسلامية في الجزائر وهو ما شددنا على أهميته في قادم الفصول.

ومما جاء في تعريف الصكوك الإسلامية في مختلف قوانين الدول العربية والإسلامية، ما ورد في القانون التونسي بأنها "أوراق مالية قابلة للتداول تمثل حصصا شائعة ومتساوية، القيمة في ملكية موجودات قائمة فعلا أو سيتم إنشاؤها من أعيان أو منافع أو خدمات أو حقوق أو خليط من تلكم الأعيان والمنافع والخدمات والنقود والديون من حصيلة الاكتتاب وتصدر في إطار عقد وفق المعايير الشرعية وعلى أساس قاعدة الغنم بالغرم"².

وفي القانون المصري ورد تعريف الصكوك الإسلامية بأنها "أوراق مالية اسمية متساوية القيمة تصدر لمدة معلومة محددة لا تزيد عن خمسة وعشرين سنة على أساس عقد شرعي بالعملة الوطنية أو بالعملات الأجنبية عن طريق الاكتتاب العام أو الخاص وتمثل حصصا شائعة في ملكية موجوداتها وفقا لما تحدده نشرة الاكتتاب"³.

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، المعيار رقم 17، ص 467.

² الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، قانون رقم 2013/30 يتعلق بالصكوك الإسلامية المؤرخ في 30 جويلية 2013م، ع 62 الصادر بتاريخ 02 أوت 2013، الباب الأول، الفصل الأول، ص 2613.

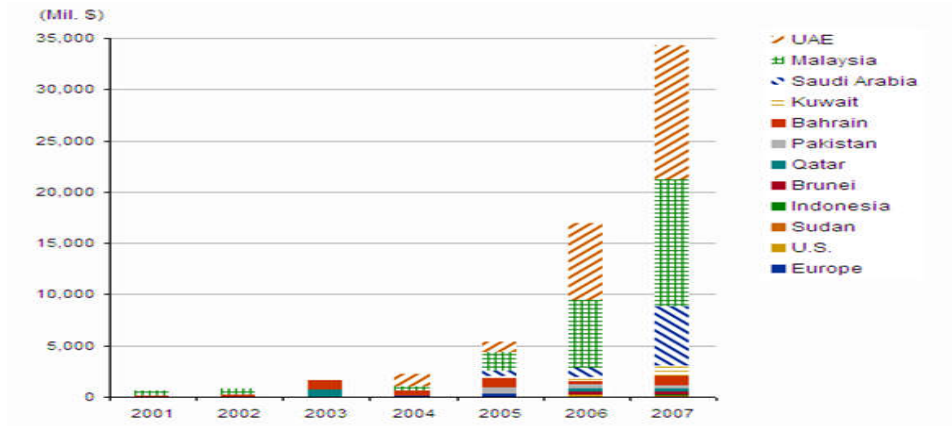
³ الجريدة الرسمية المصرية، قانون رقم 2013/10 بشأن إصدار الصكوك، العدد 18 مكرر المؤرخ في 08 ماي 2013، المادة الأولى، ص 06.

الفرع الثالث: نماء تبني الصكوك الإسلامية دوليا.

بلغت المصارف الإسلامية في العالم في عام 2008 حوالي ثلاث مئة مصرف، حجم أصولها مجتمعة 265 مليار دولار وتتجاوز استثماراتها 400 مليار دولار، وتصل حجم إصدارات الصكوك الإسلامية ثلاثة تريليونات دولار في العام 2015، وقالت الدراسة التي نشرت على موقع البنك الدولي إن الصكوك الإسلامية برزت خلال السنوات الأخيرة كواحدة من أهم الأدوات الاستثمارية والتمويلية الإسلامية الأكثر نفوذا وفعالية في العمليات المصرفية والاقتصادية المختلفة¹.

ويوجد حاليا مركزان لإصدار الصكوك وتشريعها وتسويقها، وهما ماليزيا ودول مجلس التعاون الخليجي، وتعتبر ماليزيا أكبر مصدر للصكوك على مستوى العالم حيث أصدرت أكثر من 60% من الصكوك حتى عام 2009²، الشكل الآتي يوضح أكبر الدول المصدرة للصكوك:

الشكل رقم 16: أهم الدول المصدرة للصكوك الإسلامية حتى سنة 2007.



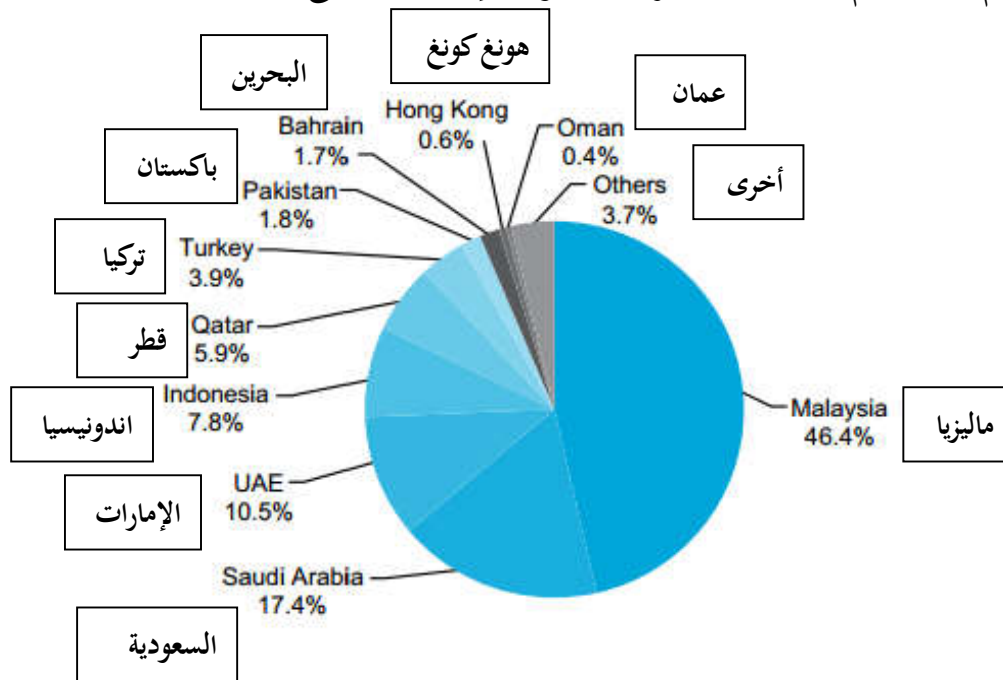
المصدر: موقع زاوية www.zawya.com، مرجع سابق، تاريخ الزيارة 03 فيفري 2018.

¹ سامي يوسف كمال محمد، الصكوك المالية الإسلامية بديلا عن قروض المؤسسات الدولية، ط01، دار البشير، القاهرة-مصر، 2012، ص 92-93.

² المرجع نفسه، ص 93.

وفي دراسة لمجلس الخدمات والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية نشرت سنة 2016 أظهرت انخفاض نسبة مشاركة ماليزيا في إصدارات الصكوك وذلك بفضل إتساع رقعة الدول الإسلامية المصدرة للصكوك، كما يبينه الشكل الآتي:

الشكل رقم 17: أهم الدول المصدرة للصكوك الإسلامية حتى سنة 2016.

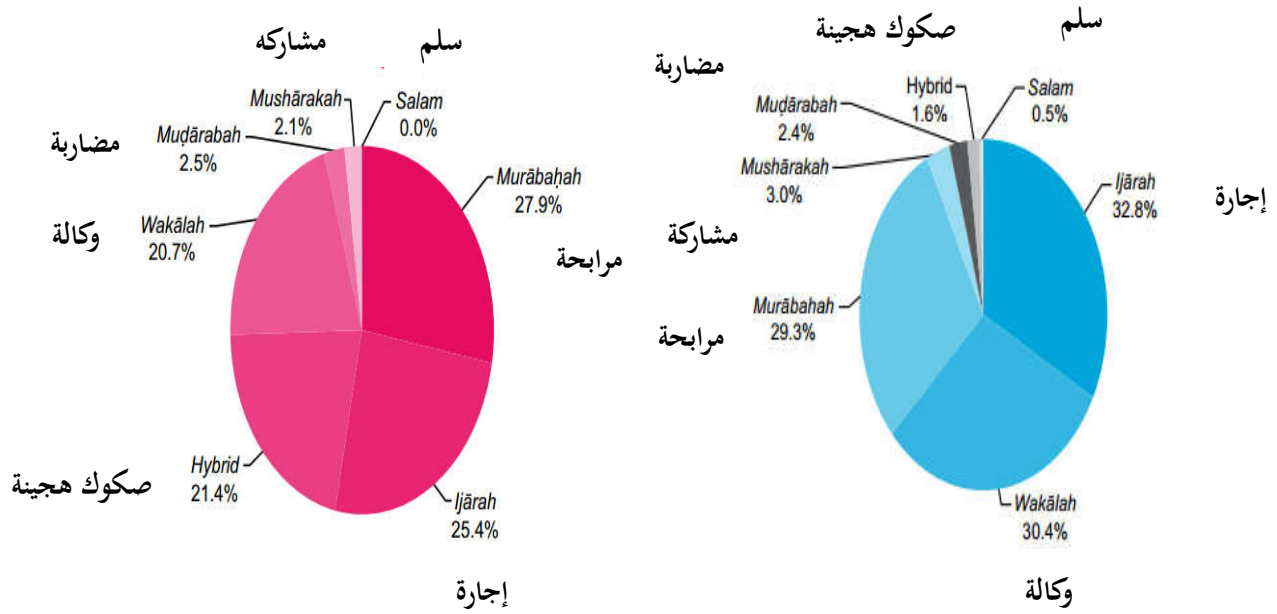


المصدر:

Islamic financial services industry, stability report 2017, published by Bank Negara, kuala lumpur-malaysia, p86.

وعلى الرغم من تنوع المنتجات الإسلامية وقابلية معظمها بتوريقها قابلة للتداول إلا إن عملية الإصدار ظلت ومازالت رهين المنتجين الإجارة والمشاركة لأسباب متعددة أبرزها انخفاض التكلفة المالية والإدارية ومستوى المخاطرة ضمن الحدود المقبولة، والأكثر استقراراً في إصدارها هي صكوك الإجارة، الشكلين الآتين يوضحان ذلك:

الشكل رقم 18: نسب الصكوك المصدرة حتى لسنة 2016 و 2018.



المصدر:

Islamic financial services industry, stability report 2017, published by Bank Negara, kuala lumpur-malaysia, p 89.

المطلب الثاني

الصكوك الإسلامية المقترحة لتمويل المشاريع السكنية.

عند تغطية الدول لأي مشكلة باستخدام المشاريع، تصطدم بعدة عوائق، منها تغطية نفقات المشروع وتوفير التكنولوجيا اللازمة لتسيير المشروع وإنجازه، لهذا يقدم مهندسو المالية الإسلامية صورا من منتجات الهندسة المالية الإسلامية، والتي لها خلفية تقليدية أيضا تتسم بالخبرة، بعض الصيغ التي تصلح لصناعة المشاريع السكنية، مع تلافي بعضا من العوائق المذكورة آنفا.

الفرع الأول: صكوك المشاركة المتناقصة.

عقود المشاركات تصنف أهم العقود الاستثمارية لتدوير وتداول الأموال وإنمائها، ضمن الصعود بالتنمية المستدامة الشاملة، والمشاركة المتناقصة أو المنتهية بالتملك جزء منها لحفظ سيادية المشاريع كموازاة لمشاريع البوت التقليدية.

البند الأول: تعريف صكوك المشاركة المتناقصة.

لأن المشاركة المتناقصة جزء من صيغة المشاركة نعرف الأولى أولا بأول، ثم نعرض على الثانية التي هي الفرع عن الأصل، المشاركة لغة هي مخالطة الشريكين¹، وهي خلاف الانفراد، فيكون فيه الشيء بين اثنين لا ينفرد به أحدهما²، فهي عبارة عن عقد بين المتشاركين في رأس المال والربح³، وهذا هو التعريف العام لعقد المشاركة؛ لوجود العديد من الأنواع المتعلقة بعقد الشركة.

¹ ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، المجلد السادس، ص 59.

² أبي الحسين أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ج 03، ص 265.

³ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 05، ص 3876.

أما التمويل بالمشاركة المتناقصة التي تتوج في النهاية بملكية العميل للأصل أو المشروع، صيغة فقهية مستجدة للتمويل، استحدثتها المصارف الإسلامية لاستثمار أموالها، وتلبية حاجات العملاء التمويلية بمنأى عن القروض الربوية، وهي في معظم صورها عبارة عن اتفاق بين طرفين على إحداث شركة ملك بينهما في مشروع أو عقار يشترطانه وبعد الاستثمار في المشروع وبدء العوائد¹، ويوزع صافي نتائج أعمال المشروع على الطرفين حسب الاتفاق، على أن يوجه جزء معين من نصيب العميل في أرباح المشروع لتسديد أصل حصة المصرف في المشروع، فإذا تم التسديد على هذا النحو، آلت ملكية المشروع بالكامل إلى العميل²، تسمى المشاركة المتناقصة بتسميات عدة كالمنتهية بالتملك وسندات المقارضة المؤقتة، ومن المستحسن أن تسمى صكوك المشاركة المتناقصة بدلاً من سندات المقارضة.

تعريف مجمع الفقه الإسلامي بمقتضى هذا الشكل يكون من حق طالب التمويل (الشريك) أن يحل محل المصرف في ملكية المشروع، حيث يصبح المشروع في النهاية ملكاً لطالب التمويل، ووفقاً لهذه الصيغة فإنه يتم تقسيم عائد المشروع بين المصرف والشريك حسب مساهمة كل منهما في رأس المال، ويخصص الشريك جزء من حصته من العائد بالإضافة إلى ما يتوفر لديه من موارد أخرى للتسديد التدريجي لحصة المصرف في رأس المال حتى يتمكن العميل من سداد كامل حصة المصرف في المشروع وبالتالي تؤول الملكية الكاملة للمشروع إلى العميل (الشريك)³

عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية المشاركة بأنها: تقديم المصرف والعميل المال بنسب متساوية أو متفاوتة من أجل إنشاء مشروع جديد أو المساهمة في مشروع قائم،

¹ نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، مرجع سابق، ص 416-417.

² منير سليمان الحكيم، "استخدام الصكوك الإسلامية ضمن عمليات السوق المفتوحة صكوك لمشاركة والمضاربة أنموذجاً"، مجلة الدراسات المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية مركز البحوث المالية والمصرفية، عمان-الأردن، جانفي 2013، ع 01، ص 67.

³ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المشاركة المتناقصة وضوابطها، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 06-11 مارس 2004، مرجع سابق، تاريخ الزيارة 03 أفريل 2019.

بحيث يصبح كل واحد منهما ممتلكا حصة في رأس المال بصفة ثابتة أو متناقصة ومستحقا لنصيبه من الأرباح، وتقسم الخسارة على قدر حصة كل شريك في رأس المال ولا يصح اشتراط خلاف ذلك، والمشاركة المتناقصة التي هي جزء من ذلك عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجيا إلى أن يتملك المشتري المشروع بكامله. ولا بد أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعده منفصل عن الشركة، وكذلك يقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر¹.

أما المادة الثانية من قانون البنك الإسلامي الأردني فقد عرفت التمويل بالمشاركة المتناقصة على أنه: دخول البنك بصفة شريك ممول، كلياً أو جزئياً، في مشروع ذي دخل متوقع وذلك على أساس الاتفاق مع الشريك الآخر بحصول البنك على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعلاً مع حقه بالاحتفاظ بالجزء المتبقي أو أي قدر منه متفق عليه ليكون ذلك الجزء مخصصاً لتسديد أصل ما قدمه البنك².

البند الأول: قرار مجمع الفقه الإسلامي حول المشاركة المتناقصة.

عقد المشاركة يعتبر من العقود المسماة المعروفة من أيام التشريع، وصيغتها العامة مشروعة لثبوتها بنص القرآن في قوله تعالى ﴿ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثَّلَاثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ﴾³، ومن السنة النبوية المطهرة ثبتت بأكثر من موقف ونص؛ منها حديث السائب بن أبي السائب أنه كان شريك النبي - صلى الله عليه وسلم - قبل البعثة في التجارة فلما جاء يوم الفتح قال "كُنْتُ شَرِيكِي فِي الْجَاهِلِيَّةِ فَكُنْتُ خَيْرَ شَرِيكِ لَآ تُدَارِبُنِي

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، ص 345.

² منير سليمان الحكيم، استخدام الصكوك الإسلامية ضمن عمليات السوق المفتوحة صكوك لمشاركة والمضاربة أنموذجاً، مرجع سابق، ص 68.

³ سورة النساء، الآية 12.

وَلَا تُمَارِينِي"¹، وقد اتفق أكثر فقهاء العصر على جوازها حيث جاء في المعايير الشرعية التي تصدره هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: "يجوز تداول صكوك المشاركة وصكوك المضاربة وصكوك الوكالة بالاستثمار بعد قفل باب الاكتتاب وتخصيص الصكوك وبدء النشاط في الأعيان والمنافع"².

وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي الدولي جملة من الشروط للمشاركة المتناقصة وهي³:

1. المشاركة المتناقصة: معاملة جديدة تتضمن شركة بين طرفين في مشروع ذي دخل يتعهد فيها أحدهما بشراء حصة الطرف الآخر تدريجاً سواء كان الشراء من حصة الطرف المشتري في الدخل أم من موارد أخرى.
2. أساس قيام المشاركة المتناقصة: هو العقد الذي يبرمه الطرفان ويسهم فيه كل منهما بحصة في رأس مال الشركة، سواء أكان إسهامه بالنقد أم بالأعيان بعد أن يتم تقويمها، مع بيان كيفية توزيع الربح، على أن يتحمل كل منهما الخسارة - إن وجدت - بقدر حصته في الشركة.
3. تختص المشاركة المتناقصة بوجود وعد ملزم من أحد الطرفين فقط، بأن يملك حصة الطرف الآخر، على أن يكون للطرف الآخر الخيار، وذلك بإبرام عقود بيع عند تملك كل جزء من الحصة، ولو بتبادل إشعارين بالإيجاب والقبول.
4. يجوز لأحد أطراف المشاركة استئجار حصة شريكه بأجرة معلومة ولمدة محددة، ويظل كل من الشريكين مسئولاً عن الصيانة الأساسية بمقدار حصته.

¹ سليمان بن أحمد الطبراني، المعجم الكبير، تح حمدي بن سليمان السلفي، ط02، مكتبة العلوم والحكم، الموصل-العراق، 1983، باب السين، ج07، ص140.

² هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، الفقرة 16/2/5، ص245.

³ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المشاركة المتناقصة وضوابطها، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 06-11 مارس 2004، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، مرجع سابق، تاريخ الزيارة 03 أبريل 2019.

5. المشاركة المتناقضة مشروعة إذا التزم فيها بالأحكام العامة للشركات، وروعت فيها الضوابط الآتية¹:

أ - عدم التعهد بشراء أحد الطرفين حصة الطرف الآخر بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة، لما في ذلك من ضمان الشريك حصة شريكه، بل ينبغي أن يتم تحديد ثمن بيع الحصة بالقيمة السوقية يوم البيع، أو بما يتم الاتفاق عليه عند البيع.

ب - عدم اشتراط تحمّل أحد الطرفين مصروفات التأمين أو الصيانة وسائر المصروفات، بل تحمّل على وعاء المشاركة بقدر الحصص.

ج - تحديد أرباح أطراف المشاركة بنسب شائعة، ولا يجوز اشتراط مبلغ مقطوع من الأرباح أو نسبة من مبلغ المساهمة.

د - الفصل بين العقود والالتزامات المتعلقة بالمشاركة.

هـ - منع النص على حق أحد الطرفين في استرداد ما قدمه من مساهمة.

البند الثالث: تمثيلية المشاركة المتناقضة.

يمكن استخدام هيكل صكوك المشاركة الذي يهدف إلى تحويل ملكية الموجودات بإنشاء مشروع (ملكية مشتركة) وذلك بالمشاركة بين مصدر الصكوك ومنشئها من خلال تأسيس كيان ذي غرض خاص، وتمثل حصة ملكية المصدر والمنشئ في المشاركة مساهمات كل منهما في رأس المال، بناء على نسب يتم الاتفاق عليها مسبقاً، وتتألف عادة من²:

¹ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، المشاركة المتناقضة وضوابطها، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 06-11 مارس 2004،

موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، مرجع سابق، تاريخ الزيارة 03 أبريل 2019.

² مجلس الخدمات المالية الإسلامية، متطلبات كفاية رأس المال للصكوك والتصكيك والاستثمارات العقارية، مرجع سابق، ص 08.

1. رأس مال من المصدر على سبيل المثال المبالغ المحصلة من المستثمرين لدفع الصكوك.
2. موجودات محددة والقدرات الإدارية من المنشئ فإذا كانت التدفقات النقدية الناتجة عن الموجودات ضمن خطة عمل المشاركة غير كافية لسداد المدفوعات للمستثمرين، يمكن أن يعطي المصدر خيار تنفيذ الوعد بإعادة الشراء نيابة عن المستثمرين شريطة أن يتفق مع أحكام الشريعة ومبادئها.

على أن يعتمد الخطوات الآتية في إصدار صكوك المشاركة المتناقصة¹:

1. يتقدم العميل بطلب تمويل وفقاً لنظام المشاركة المتناقصة الإسلامية على أن يرفق بالطلب دراسة مبدئية عن طبيعة العملية المطلوب تمويلها .
2. يتم الإطلاع على الدراسة المبدئية المقدمة من العميل ، مع مناقشته في الإطار العام لعملية التمويل للتحقق من تمشيها مع معايير التمويل الإسلامية ومع الخطط والبرامج المستهدفة .
3. بحث ودراسة طلب التمويل ، وتحليل البيانات المقدمة من العميل واستيفاء وتحليل البيانات المقدمة من العميل واستيفاء البيانات والمعلومات الناقصة عن المتعامل وعن العملية المطلوب تمويلها، فمما لا شك فيه أن مخاطرة البنك الإسلامي في المشاركة كبيرة جداً، لذلك نرى حجم المشاركات في البنوك الإسلامية ضئيل جداً مقارنة بباقي الصيغ من المراجحات وغيرها² .
4. إعداد مذكرة شاملة عن العملية في ضوء البيانات والمعلومات المتوافرة وفي ضوء المعايير والضوابط التي تحكم هذا النوع من التمويل ، تم تقديم المذكرة إلى المستوى الإداري المنوط به اتخاذ القرار .

¹ عصام أبو النصر، دور المشاركات المنتهية بالتملك في دعم وتنمية المشروعات الصغيرة، منشورات جامعة الأزهر، القاهرة-مصر، ص 11.

² القره داغي، بحوث في فقه البنوك الإسلامية دراسة فقهية اقتصادية، ط 02، دار البشائر الإسلامية، بيروت- لبنان، 2009، ص 177.

5. اتخاذ القرار بالموافقة أو الرفض أو التعديل أو طلب مزيد من البيانات ، وفي كل الأحوال يتم إبلاغ المتعامل بقرار التمويل وتوضيح المبررات وراء القرار .

6. في حالة الموافقة على قرار التمويل يتم توقيع عقد المشاركة عن طريق المستوى الإداري المنوط به التنفيذ وتبدأ عملية التنفيذ وفق تقوم على أساس عقد مكتوب يتم بمقتضاه تأسيس علاقة تعاقدية بين البنك كشريك ممول بجزء من المال والعميل كشريك ممول بالجزء الآخر من المال ، بجانب تقديمه الجهد والعمل اللازم لإدارة النشاط الاقتصادي¹.

7. المتابعة الميدانية والمكتبية للتأكد من تنفيذ الشروط وحسن سير العمليات وفقاً للبرنامج والشروط المتفق عليها في العقد .

8. متابعة سداد الأقساط للشريك المتخارج .

9. تعديل وتوثيق العقد، مثال ذلك أن مؤسسة تمويل صغيرة قد اشترت سيارة أجرة وتملكها بمبلغ عشرة آلاف وحدة، فدفعت المتعامل 25% أي ألفين وخمسة مئة وحدة من رأس مال السيارة، ثم استلمت السيارة من المؤسسة ليعمل عليها حسب الشروط التالية²:

أ- أن يكون للمتعامل 30% من صافي الأرباح.

ب- يكون للمؤسسة التمويل الأصغر 20% من صافي الأرباح.

ت- يتم تجنيب 50% من صافي الأرباح في حساب خاص لإطفاء رأس المال حتى يبلغ سبعة آلاف وخمسة مئة وحدة، وعندها تتنازل المؤسسة عن ملكيتها للسيارة لصالح المتعامل المشارك.

¹ محمد بن عبد الله الشباني، "المشاركة المنتهية بالتملك"، مجلة البيان، مؤسسة المنتدى الإسلامي، الرياض-السعودية، جمادى الآخرة 1416 هـ، ع 94، ص 34.

² عصام أبو النصر، دور المشاركات المنتهية بالتملك في دعم وتنمية المشروعات الصغيرة، مرجع سابق، ص 11.

بفرض أن الأرباح الشهرية كانت خمس مئة وحدة فإنه يتم توزيعاً بقيمة مئة وخمسون وحدة للمتعامل، ومئة للمؤسسة، ومئتين وخمسون وحدة يتم تجنيبها في حساب خاص بإطفاء رأس مال المؤسسة، وعليه بالحساب فإن المتعامل يمتلك تلك السيارة بعد ثلاثين شهراً¹.

استعنت بهاته الصياغة في الفصل الأخير من بحثي، وتفصيل ذلك به.

البند الرابع: مزايا صكوك المشاركة المتناقصة.

تمتج صكوك المشاركة المتناقصة بمزيج من المشاكل والمحاسن يمكن اختصارها في بعض النقاط الآتية²:

أولاً: المزايا.

1. المساهمة بشكل مباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية، كما أنها تصلح للمشاريع الوقفية كإنجاز مشروع وقفي يتم استثماره بتأجيله مثلاً وتوزيع حصص الإيجار بين الممولين ومؤسسة الوقف، وتكون نسبة من نصيبها من عائد المشروع لصالح الموقوف عليهم، ونسبة أخرى لشراء حصة الممولين للمشروع (صكوك المشاركة المتناقصة)، لتنتهي الشراكة بأيلولة المشروع الوقفي إلى ملكية المؤسسة الوقفية في نهاية الفترة المتفق عليها، وبذلك تكون مؤسسة الوقف قد حصلت على مصدر تمويل لإعمار الوقف وتنميته من جهة، وضمان استدامة وزيادة منافعه من جهة أخرى وتحققت بذلك فكرة تأييد الوقف³.
2. تحقيق عائد مرتفع للمؤسسة.

¹ محمد مصطفى غانم، واقع التمويل الأصغر الإسلامي وآفاق تطويره في فلسطين -دراسة تطبيقية على قطاع غزة-، رسالة ماجستير تخصص المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة-فلسطين، 2010، ص 43.

² المرجع نفسه، ص 43

³ محمد أحمد الأفندي، مقدمة في اقتصاد الوقف الإسلامي، ط 01، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان-الأردن، 2021، ص 158.

3. يفضلها الكثير من المتعاملين ويعتبرونها أقرب للشرعية الإسلامية، فهي من حيث المبدأ أهم أدوات العمل البنكي الإسلامي الذي يتحقق فيه قاعدة الغنم بالغرم، التي تعوض نظام الفائدة الربوية¹.
4. فيها جدية بسبب مشاركة الشريك بجزء من رأس المال، فمشاركة البنك للعملاء في نشاطهم الإنتاجي، مدعاة لأن تجند المؤسسة خبرتها الفنية في البحث عن أفضل مجالات للاستثمار والبحث عن أرشد الأساليب، وبذلك يتعاون رأس المال وخبرة العمل في التنمية الاقتصادية².

ثانياً: العيوب.

1. مخاطرة عالية على مؤسسة التمويل الأصغر.
2. تعتمد على أمانة الشريك، فالمشكلات الناشئة من إنسان هذا العصر الذي لا يتحرج من التلاعب بالإيرادات والمصروفات والأرباح، ومن التأخير والمماطلة في الدفع، ومن إخفاء المعلومات وتزوير الوثائق والفواتير، ومن أن يأخذ المال لغرض فيحوله لغرض آخر³.
3. تحتاج للتسجيل ومسك دفاتر عند الشريك المتعامل.
4. تحتاج خبرة محاسبية وتوجيه محاسبي خاص في مؤسسة التمويل الأصغر، من دراسة المشروعات دراسة دقيقة لتقدير مردوديتها للمشروع⁴.

الفرع الثاني: صكوك الاستصناع.

يشكل فارق الأسعار بين سعر التكلفة والبيع، أكبر عوائد صكوك الاستصناع، ولا توجد تقريباً أي مزايا اقتصادية من هذا النوع في المشاريع الكبرى، لذلك لا نجد لهذا المنتج إلا بعض الاهتمامات المحتشمة، سواء من حيث الدراسات البحثية أو في ساحة التجارب الدولية للمنتجات المالية،

¹ عائشة الشرقاوي المالكي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، ط 01، المركز الثقافي العربي، بيروت-لبنان، 2000، ص 361.

² المرجع نفسه، ص 363.

³ رفيق يونس المصري، بحوث في فقه المصارف الإسلامية، ط 01، دار المكتبي، دمشق سوريا، 2001، ص 339.

⁴ عائشة الشرقاوي المالكي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، مرجع سابق، ص 363.

وسبب اهتمامي بمنتج صكوك الاستصناع هو إمكانية إدراجه ضمن صيغة التعاقد بين المرقى العقاري والمصلحة الاقتصادية للجماعة المحلية في الصيغة التي استشرفتها في الفصل الأخير من بحثي .

البند الأول: تعريف صكوك الاستصناع.

صكوك الاستصناع هي سلية عقد من العقود المسماة وهو الاستصناع، وقد عرفت هاته المعاملة منذ فجر الإسلام وقد عرفت لعقد الاستصناع في أول الفصل بنحانب التكرار في تعريفه ونعرف صكوك الاستصناع مباشرة خير وأفضل.

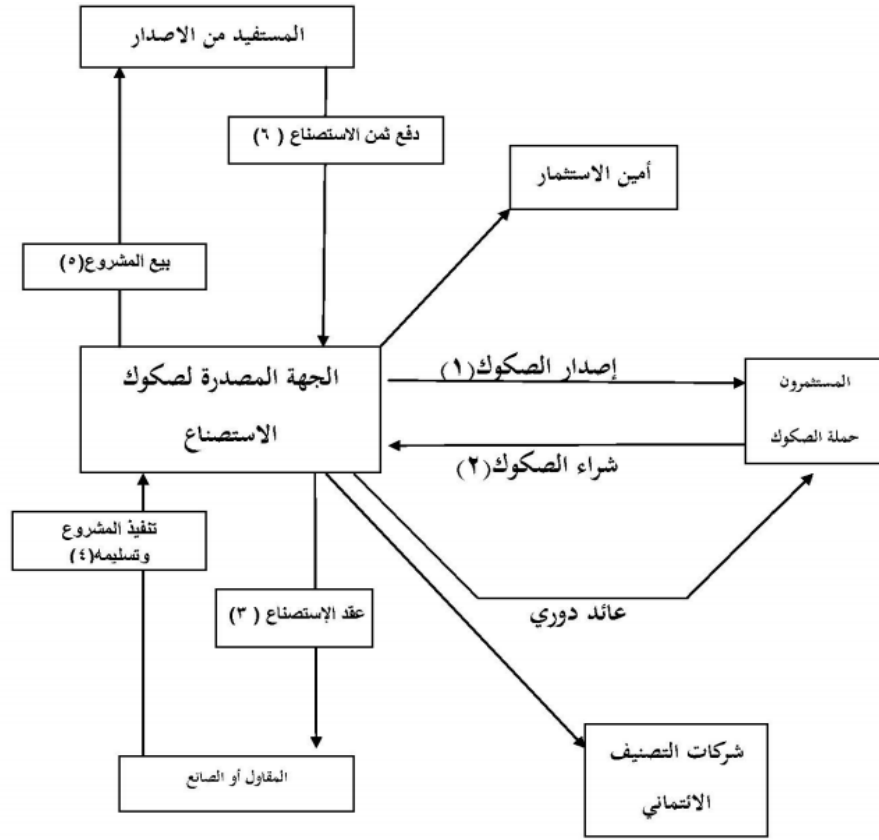
عرفتها هيئة المحاسبة الشرعية في المعيار السابع عشر: بأنها وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في تصنيع سلعة، ويصبح المصنوع مملوكاً لحملة الصكوك¹.

وهو مناسب للمشاريع السكنية السيادية وذلك بأن تتولى الدول القادرة على إنشاء المساكن وتبيعها للراغبين في تملك مساكن بالأجل والأقساط بالضوابط الشرعية المبينة في القرار (6/2/53) لهذه الدورة وهو مناسب للمشاريع السكنية المقسطة الثمن أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع - على أساس اعتباره لازماً - وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه ، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للنزاع ، دون وجوب تعجيل جميع الثمن ، بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها ، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميزوه عن عقد السلم² وعلى الرغم من أهمية الموضوع في علاج كثير من الموضوعات المعاصرة، ومع ذلك لم يول عناية مناسبة.

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، ص 469.

² قرارات مجمع الفقه الإسلامي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ج 06، ص 114.

الشكل رقم 19: الهيكل العام لصكوك الاستصناع.



المصدر: أحمد محمد محمود النصار، "صكوك الاستصناع والبديل المقترح لتطويرها دراسة تحليلية"، بحث مقدم لمنتدى فقه الاقتصاد الإسلامي، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي-الإمارات، 2015، ص 19.

البند الثاني: ضوابط وشروط صكوك الاستصناع.

من بين الضوابط المقررة لصكوك الاستصناع حسب ما جاء في معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية¹ الآتي:

1. إبرام عقد الاستصناع بين المؤسسة والمستصنع ولو لم يسبق ذلك تملك المؤسسة للمبيع أو للمواد المكونة له .

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، ص 297.

2. أن تستفيد المؤسسة من عرض الأسعار الذي يحصل عليه العميل من جهات أخرى، وذلك للاستئناس به في تقدير التكلفة وتحديد الربح المستهدف.

3. لا يمكن أن يكون دور المؤسسة تمويل عقد استصناع أبرم بين مستصنع وجهة أخرى، ولا سيما عند عجز المستصنع عن سداد مستحقات تلك الجهة، سواء أكان ذلك قبل الشروع أم بعده.

ومن شروطه أيضا¹:

1. أن يكون محل العقد معلوم الجنس والنوع والصفة والقدر: قال الكاساني: شروط جوازه

بيان جنس المصنوع ونوعه وقدره وصفته لأنه لا يصير معلوما بدونه.

2. أن يكون مما يجري فيه التعامل بين الناس: والمقصود بهذا الشرط أن يبرم عقد الاستصناع

على شيء يدخل في نطاق ومجال تعامل الناس فيه من خلال هذا العقد وذلك في ضوء

العرف والعادات السائدة التي تختلف من مكان لمكان ومن زمان لزمان

3. لا يكون اشتراط الصانع البراءة من العيوب في عقد الاستصناع.

4. لا يكون بيع الشيء المصنوع قبل قبضه

ومن أهم الشروط المكونة لعقد الاستصناع²:

1- عقد الاستصناع ملزم للطرفين إذا توافرت فيه شروطه، وهي: بيان جنس الشيء المستصنع

ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة ومعلومية الثمن وتحديد الأجل إن وجد. ويثبت للمستصنع

الخيار إذا جاء المصنوع مخالفا للمواصفات المشروطة.

¹ أحمد محمد محمود النصار، صكوك الاستصناع و البديل المقترح لتطويرها دراسة تحليلية، مرجع سابق، ص 14.

² هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، ص 297.

2- بما أن الاستصناع عقد لازم بنفسه، فإنه تترتب آثاره بمجرد العقد، ولا حاجة إلى إعادة إيجاب وقبول بعد الصنع، وهذا بخلاف الوعد بالمراجعة الذي يحتاج إلى إنشاء البيع بإيجاب وقبول بعد تملك المؤسسة للمبيع.

3- لا يجوز اشتراط الصانع البراءة من العيوب في عقد الاستصناع.

4- لا يجوز أن تتم عقود أو إجراءات الاستصناع بصورة تجعل العملية حيلة على التمويل الربوي، مثل التواطؤ على شراء المؤسسة من الصانع مصنوعات أو معدات بثمن حال وبيعها إليه بثمن مؤجل أزيد، أو أن يكون طالب الاستصناع هو نفسه الصانع، أو أن يكون الصانع جهة مملوكة للمستصنع بنسبة الثلث فأكثر، حتى لو تم ذلك عن طريق المناقصة، وذلك تجنبا لبيع العينة.

البند الثاني: تجارب صكوك الاستصناع.

إن صكوك الاستصناع لم تحظ بعناية كبيرة من قبل كثير من الدول ولا كثير من المؤسسات بسبب العديد من الاختلالات في جدواها الاقتصادية كنت قد ذكرت جزءا منها فيما سبق ولكن مع ذلك، فإن بعض الدول التي قامت بتطبيق صكوك الاستصناع ماليزيا، حيث أصدرت شركة مستشفى ساراواك التخصصي والمركز الطبي بمدينة ساوراك، وذلك في اليوم الثاني عشر من شهر جويلية لعام 2001م، وكان ذلك من أجل تطوير المركز الطبي الدولي الكائن في مدينة ساراواك، وتتم عملية الإصدار خلال ثمانية سنوات على التسلسل، ويكون الاستحقاق من ثلاث سنوات إلى عشر سنوات من تاريخ أول الإصدار، ويتم توزيع الربح سنوياً بنسبة قد 4,50% من كل سلسلة، وقد حصل المشروع على التقدير العالي، AAA(s)ID من قبل شركة التصنيف الماليزية MARC وهو تقدير يظهر حجم النجاح لهاته التجربة¹.

¹ موسى بلا محمود، صكوك الاستصناع من البدائل الشرعية لسندات القروض الربوية، بحث مقدم لمؤتمر International Conference on Islamic Banking & Finance: Cross Border Practices & Litigations، الجامعة الوطنية الماليزية UKM، كوالالمبور- ماليزيا، 15-16 جوان 2010، ص 18-19.

وتصلح صكوك الاستصناع في العقارات المزمع إعادة بيعها، لأجل التربح من فارق الأسعار بين سعر الإنشاء والبيع، فتطرح على سبيل المثال صكوك الاستصناع لجمع مبلغ لإنشاء مبنى أو معدات مطلوبة من مؤسسة معينة بمبلغ يزيد عن المبلغ اللازم لصناعتها وحقوق حملة الصكوك تتمثل فيما دفعوه ثمنًا لهذه الصكوك إضافة إلى الربح الذي يمثل الفرق بين تكلفة الصناعة وثن البيع، فالمصدر لصكوك الاستصناع هو البائع والمكتتبون فيها هم المشترون للعين المراد بيعها، وحصيلة الاكتتاب هي تكلفة المشروع ويملك حملة الصكوك ما يتم صنعه ويستحقون ثمن بيع العين المصنوعة في الاستصناع الموازي إن وجد وتتحدد آجال صكوك الاستصناع بالمدة اللازمة لتصنيع العين المباعة استصناعاً وقبض الثمن وتوزيعه على حملة الصكوك¹.

من تجارب صكوك الإستصناع تجربة شركة الراجحي للاستثمار وذلك عن طريق عقد استكمال استصناع عقار لشركة على أرض مملوكة لها، حيث قام المصرف باستصناع عقار واستكمال ما تبقى من أجزاء عقارية أخرى، فوق أرض مملوكة لشركة متقدمة بطلب استصناع لشركة الراجحي الاستثمارية، وقد أجازته الهيئة الشرعية لشركة الراجحي الاستثمارية²

¹ محمد عبد الله شاهين محمد، دور البنوك الإسلامية في التنمية الاقتصادية، ط01، دار حميثرا للنشر والتوزيع، القاهرة-مصر، 2017، ص 178.

² مصرف الراجحي، قرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، ط 01، دار كنوز إشبيليا، الرياض-السعودية، 2010، ج 02، القرار رقم 858 بتاريخ 13-14 جانفي 2009، ص 1289.

خلاصة الفصل الأول:

خلاصة لما سبق بيانه في هذا الفصل، نذكر بأبرز المعلومات التي تم ذكرها بين طياته تلخيصاً من غير إطناب، وهي كالآتي:

تبياناً على بيان أهم الأذرع التمويلية المستخدمة في سياسات الإسكان التقليدية، ركزنا على أكثر المنتجات اتساعاً في رقعة طلبها كالقرض والتقسيط في دول أوروبا وأمريكا، وأهم الأنظمة المنظمة لتلك المنتجات؛ كنظام الرهون العقارية ونظام الفاكترينج، والتي تدور كلها حول محور واحد ووحيد وهو (الربا).

في منحنى مجاور وصفت الطريق الموازي للأذرع التمويلية التقليدية في السياسات الإسكانية، وهي المنتجات المستندة في خلفيتها على العقود المسماة في الشريعة الإسلامية من المراجعة والاستصناع والإجارة، موضحاً أسلوب مهندسي المالية الإسلامية في تحويل تلك الصيغ وتسييلها لأوراق تسمى صكوكاً، من أجل إدخالها للسوق المالية، مع التدعيم ببعض تجارب الدول الإسلامية المستخدمة لنظام صكوك الإجارة الإسلامية في سياساتها التمويلية.

ختاماً ركزت الشرح على عملية التصكيك التي يتبعها مهندسو المالية الإسلامية، وقد مثلت على ذلك ببعض إبداعاتهم في هندسة المنتجات المالية الإسلامية الموجهة نحو تمويل المشاريع السكنية من صكوك المشاركة المتناقصة وصكوك الاستصناع.



الفصل

الثاني



الفصل الثاني

سياسة الإسكان الجزائرية التمويلية للقطاع العقاري خلال مرحلة المخطط الخماسي في الفترة ما بين 2015-2019

تمهيد وتقسيم:

طغت ثقافة الإنفاق الاستهلاكي وترسخت لدى المؤسسات الجزائرية ولدى الوحدات المستفيدة أيضا، حتى أصبحت قناعة وفكرا، ومن أراد التمثيل على ذلك الواقع فعليه بالنظر للمخططات والبرامج السكنية منذ الاستقلال إلى هذا اليوم.

وهذا الفكر يتنافى ومنطق الاقتصاد، فلا بد من توسيع آفاق الفكر العربي الإنفاقي من أجل التحايل على القطاعات الاستهلاكية ومحاولة تقليل نفقاتها إلى الحد الأدنى و إخراجها من على عاتق الحكومة وتحميل أعبائها للقطاع الخاص، قد أضحي واقعا لا مهرب منه مع تباطؤ سوق الطاقات. لذلك لا بد من استشراف أي حل من الحلول التي تقدم حلا وخروجا من أزمة أمست مزمنة، والبدء بمبادئنا وقيمنا أولى، وهو ما نلاحظه في طيف القطاعات التي انفتحت على أفكار الاقتصاد الإسلامي وتخلصت من عقدها؛ بتشريع مجموعة من التشريعات التي تأسس للمالية الإسلامية وإن كانت لا ترقى لمستوى التطلعات لكنها تبقى خطوة، وفق ذلك التصور قسمت الفصل لثلاثة مباحث هي كالاتي لمعالجة مشكلاته:

المبحث الأول: المنتجات والصيغ الموجه لتمويل القطاع العقاري في الجزائر.

المبحث الثاني: التمويلات التقليدية المعتمدة على صيغ الإيجار في سياسة السكن الجزائرية.

المبحث الثالث: تقويم سياسة السكن التأجير في الجزائر.

المبحث الأول

المنتجات والصيغ الموجهة لتمويل القطاع العقاري في الجزائر.

يتزايد ويتطور تنوع الصيغ السكنية الممولة للقطاع العقاري، وبالأخص القطاع السكني في سياسة الإسكان الجزائرية سنة بعد سنة، سواء الهياكل أو المساعدات المائة أو القروض السكنية، نذكر بها وفق وصف مختصر مقتضب لكل هيكل مع توضيح أشكال وطبيعة المساعدات والقروض الموجهة للقطاع السكني.

المطلب الأول: الصيغ السكنية المطروحة في سياسة السكن الجزائرية.

المطلب الثاني: الأدوات التمويلية المتمثلة في المساعدات المالية الموجهة للقطاع السكني.

المطلب الأول

الصيغ السكنية المطروحة في سياسة السكن الجزائرية.

لا تختلف المنتجات التمويلية في سياسة الإسكان الجزائرية، عن المنتجات السكنية المشرعة في الاتحاد الأوروبي، ويمكن ملاحظة ذلك بالإطلاع على المنتجات البنكية الأوروبية، وفيما يلي ذكر لأهم تلك المنتجات.

الفرع الأول: السكن الموجه للبيع بالإيجار.

تتمضخ وتتشابه هاته الصيغة في الاقتصاد الإسلامي بالإجارة المنتهية بالتملك في الأصل العام، إلا أنها تختلف عنها في خطواتها، وفيما يلي تعريف لها من خلال التشريعات والقوانين في الجزائر.

البند الأول: تعريفه.

هو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب¹، فهو من العقود المركبة بيعا وإيجارا، وقد جعل الإيجار ساترا للبيع لئلا يترتب عليه آثار البيع، فعلى هذه الصورة يحتفظ البائع بملكية المبيع، أما المشتري فلا يستطيع التصرف فيه، إلى حين انتقال الملكية بتمام جميع الأقساط².

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001، مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ص 18.

² برهون القاضي، حكم الشرع في أنواع من عقود البيع، دط، مطبعة إباح، الدار البيضاء- المغرب، 2000، ص 101.

سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري، التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية¹.

البند الثاني: شروط المنح.

يتاح البيع بالإيجار لكل شخص وزوجه لا يملك أو لم يسبق له أن استفاد من صيغة البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ 24000 دج ويساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ولا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء، أو عقار ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه². وتتمثل أهم شروط الاستفادة من هاته الصيغة بما يلي³:

1. لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص.

2. يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن.

3. ويتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن يضاف إليها مصاريف التسيير والنحيين في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001، مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ص 18.

² المرجع نفسه، ص 18-19.

³ المرجع نفسه، ص 19.

4. وفي كل الحالات يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز 25 سنة.

5. يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزع على الأقساط الشهرية المتفق عليه.

الفرع الثاني: السكن الترقوي المدعم.

يتوجه خصوصا صيغة الترقوي المدعم في أغلبها إلى الفئة متوسطة الدخل التي لا بأس بها والتي تتميز بملاءة مالية حسنة، بسبب الدفعات المرتفعة في قيمتها مقارنة بدخول أغلب موظفي الفئة متوسطة الدخل.

البند الأول: تعريفه.

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري؛ وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات البناء للمشاريع الجديدة أو الترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات قصد بيعها أو تأجيرها¹، وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا.

يوجه إلى طالي السكن المؤهلين قانونيا للاستفادة من إعانة الدولة، ويخص متوسطي الدخل، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية، قرض ميسر عند الاقتضاء وإعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة².

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011، القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 06.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ص 19.

البند الثاني: شروطه.

شروط الاستفادة من هذا النوع من السكن¹:

الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي:

1. عدم امتلاك عقار موجه للسكن.

2. لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء.

3. لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي والسكن المقتنى في إطار البيع بالإيجار.

4. لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء، بناء أو تهيئة مسكن، هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج طالب السكن.

إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم، تحدد كما يلي:

700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة (01) الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي أربع (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربع (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

يتضمن الدخل راتب طالب السكن يضاف إليه راتب الزوج عند الاقتضاء.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ص 20.

الفرع الثالث: السكن الترقوي العمومي.

تلقي صيغة الترقوي العمومي شعبية في المناطق الشمالية من الجزائر، لكونها تحتاج ملاءة مالية معتبرة جدا، لا يتوجه إليها سكان المناطق الجنوبية لتوازن تكلفتها مع شراء أرضية وبناء مسكن أرضي.

البند الأول: تعريفه.

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تتجاوز مداخيلهم الشهرية هم و أزواجهم ست (06) مرات من الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و لا يتعدى اثني عشرة (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون¹

تجسد صيغة الترقوي العمومي وتحقيق مبدأ "السكن للجميع" فلا يقتصر توفير الصيغ السكنية للفئات الضعيفة والفئات المتوسطة فقط، بل تتعداه إلى الفئة التي تتميز بملاءة مالية معتبرة².

البند الثاني: شروطه.

شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي³:

1. لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لا هم ولا أزواجهم.

2. عقار ذو استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014، المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ص 06.

² طيب عائشة، "السكن الترقوي العمومي"، مجلة القانون العقاري، ع 04، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة، البليدة-الجزائر، 2017، ص 73.

³ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014، المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ص 07.

3. قطعة أرض صالحة للبناء.

4. لم يستفد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

ملف الاكتتاب لسكن ترقوي عمومي¹:

1. طلب شراء السكن الترقوي العمومي، مصادق عليه (وثيقة) تسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية؛

2. نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية؛

3. مستخرج من شهادة الميلاد رقم (12) صالحة للاستعمال.

4. شهادة عائلية؛

5. شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء.

6. الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء أو التصريح بالدخل بالنسبة لغير الأجراء.

7. تصريح شرقي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي

يقر فيه أنه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي، قطعة أرض أو مساعدة من الدولة

لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية"

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014، المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في

15 جويلية 2014 يحدد شروط وكميات شراء السكن الترقوي العمومي

الفرع الرابع: السكن العمومي الايجاري.

نوجز صيغة السكن العمومي الإيجاري بتعريفها وشروطها، لنفصلها في قادم المطالب.

البند الأول: تعريفه.

السكن العمومي الإيجاري، يتم إنجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة أو غير صحية¹.

البند الثاني: شروطه.

لا يمكن التقدم للحصول على السكن العمومي الإيجاري للشخص الذي²:

1. يحوز على ملكية عقار موجه للسكن.
2. يحوز على ملكية أرض موجهة للبناء.
3. من استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار.
4. أو كل مستفيد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي، وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008، المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ص 18.

² المرجع نفسه، ص 18-19.

الفرع الخامس: السكن الريفي.

في سياق التنمية المستدامة تشرع الجزائر إلى جانب مختلف الصيغ السكنية، صيغ خاصة بالمناطق الصحراوية والهضاب العليا، حفظا وتنمية لجميع ربوع الوطن.

البند الأول: تعريفه.

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.

تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال، للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي يجب توفر بعض الشروط¹.

البند الثاني: أهميته وشروطه.

للسكن الريفي أهمية كبيرة تعيها جيدا الجزائري، لذلك فقد أولت اهتماما خاصا بمهاته الصيغة من أجل الحفاظ على العقار الفلاحي كأولوية، ومن أهميتها أيضا²:

1. القضاء على ظاهرة النزوح الريفي وتحقيق نزوح عكسي من المدن إلى الأرياف.
2. تعمير المناطق الريفية بشكل نظامي وفقا لتشريعات التعمير سارية المفعول.
3. المحافظة على العقار الفلاحي وحمايته من توجه واستغلاله لأغراض أخرى غير الفلاحة.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 32، الصادرة بتاريخ 23 جوان 2013، قرار مؤرخ في 19 جوان 2013، يحدد

كيفية الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ص 25.

² يوسف محمد ولعيد خيرة، "السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر"، مجلة الحقيقة، ع 01، جامعة مستغانم، مستغانم-الجزائر، 2020، ص 06-07.

4. تحسين المستوى الاجتماعي لسكان الأرياف.

5. فك العزلة على المناطق النائية وتحقيق التوازن بين الريف والمدينة.

تضع الدولة الجزائرية جملة من الشروط لأجل تحقق الاستفادة من إعانة الدولة للسكن الريفي، وهي حق عام لكل شخص طبيعي يقيم في البلدية أو يزاول نشاطا في الوسط الريفي، وهو أهم الشروط إطلاقا؛ وذلك بأن يكون موضع طلب الإعانة في وسط سكني مصنف كمنطقة ريفية.

يقدر مبلغ الإعانة بـ: مليون دينار جزائري (1.000.000.00 دج) بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار - تمنراست - إليزي - تندوف - الأغواط - بسكرة - بشار - ورقلة - الوادي وغرداية). وسبع مئة ألف دينار جزائري (700.000.00 دج) بالنسبة لباقي الولايات¹.
وتتمثل أهم شروط الاستفادة فيما يأتي²:

1. إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى للأجر الوطني المضمون.

2. لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن؛

3. لا يمتلك ملكية تامة لمسكن، أو قطعة أرض ذات استعمال سكني.

4. لا يملك أرض للبناء ماعدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010، المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ص 40.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 32، الصادرة بتاريخ 23 جوان 2013، قرار مؤرخ في 19 جوان 2013، يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ص 26-27.

وللحصول على إعانة الدولة يجب تقديم ملف يحتوي على ما يأتي¹:

طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي (استثمار من الصندوق الوطني للسكن) في نفس هذه
الاستمارة يوجد:

- 1) المعلومات الخاصة بالطالب وزوجه.
- 2) تصريح بالمداخيل.
- 3) تصريح بعدم الملكية العقارية و الاستفادة من إعانة الدولة.
- 4) مستخرج من شهادة الميلاد رقم (12) للطالب وزوجه بالنسبة للمتزوجين.
- 5) نسخة عن بطاقة التعريف.
- 6) وثيقة تثبت مداخيل الطالب وزوجه.
- 7) وثيقة تثبت الإقامة.
- 8) وثيقة تثبت مزاوله نشاط في الوسط الريفي.
- 9) وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 32، الصادرة بتاريخ 23 جوان 2013، قرار مؤرخ في 19 جوان 2013، يحدد
كيفية الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ص 28.

المطلب الثاني

الأدوات التمويلية المتمثلة في المساعدات المالية الموجهة للقطاع السكني.

من بين التسهيلات التي توفرها الجزائر في سياستها الإسكانية، منح مساعدات مالية للذين يملكون تجزئات للبناء السكني، مع منح تسهيلات بنكية متمثلة في توفير قروض سكنية طويلة الأجل مدعمة الفائدة.

الفرع الأول: مساعدات الصندوق الوطني للسكن.

تنوط مهام دراسة طلبات المساعدات المالية الممنوحة للذين يملكون قطع أراضي سكنية أو استفادوا منها، تحت وصاية الصندوق الوطني للسكن، وهي استفادات مجانية تمنح من أجل تقديم فرصة لإنقاص تكاليف الإنتاج السكني لطالبيه، نعرفه ونبين الصيغ السكنية المعنية بهاته المساعدات في هذا الفرع.

البند الأول: تعريفه.

الصندوق الوطني للسكن (CNL) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، تم إنشاؤه في عام 1991 م بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط¹، كما استفاد الصندوق الوطني للسكن من تحويل أملاك وحقوق وواجبات ومستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-309 المتضمن

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 25، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991، المرسوم التنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله إلى الصندوق الوطني للسكن، ص 878.

حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن¹.

وضع الصندوق تحت وصاية وزير المالية إلى غاية سنة 1994 ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المسؤول عن السكن والعمران² بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111³.

من بين مهام الصندوق الوطني للسكن أنه الأداة المميزة لتنفيذ سياسة تمويل السكن، المحددة من طرف السلطات العمومية ويُعد أيضا الأداة الرئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط، قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري وتقليل التكاليف الخاصة بها وهذا بعد حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن⁴.

البند الثاني: الصيغ المعنية بمساعدات الصندوق الوطني للسكن.

الصيغ السكنية التي يمنح الصندوق عنها مساعدات هي صيغة السكن الريفي، السكن الترقوي المدعم، السكن التساهمي، التجزئات الاجتماعية وإعادة تأهيل المسكن، ويجدر التنبيه إلى أن المقصود

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 74، الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018، المرسوم التنفيذي رقم 18-309 مؤرخ في 10 ديسمبر 2018 يتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن، ص 06.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994، المرسوم التنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 18 ماي 1994 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن، ص 22.

³ الصندوق الوطني للسكن، التعريف بالصندوق، الموقع الرسمي للصندوق، www.cnl.gov.dz، تاريخ الزيارة 17 سبتمبر 2019.

⁴ المرجع نفسه.

بالسكن الريفي هو برنامج إعانات تقدمها الدولة للأشخاص الطبيعيين الذين يعملون أو يقيمون في المناطق الريفية، والذين يرغبون في بناء سكنات جديدة¹.

يتم إيداع الملفات من قبل طالبي الإعانة على مستوى المصالح المختصة للبلدية والتي ترسلها إلى مديرية السكن الولائية لدراساتها، وتُحيل هذه الأخيرة القوائم من أجل التحقيق إلى مصالح وزارة السكن، العمران والمدينة ويتم المصادقة على القائمة النهائية للمترشحين للحصول على إعانة الدولة، من طرف الوالي أو الوالي المنتدب ثم يتم تحويل هذه القائمة مرفقة بالملفات الكاملة من قبل مديرية السكن إلى الصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرارات منح الإعانات المالية.

يبلغ مبلغ الإعانة من أجل بناء السكن الريفي كالتالي²:

تقدر بـ: مليون دينار جزائري (1.000.000.00 دج)، للولايات الجنوبية الآتية أدرار، تمنراست، اليزي، الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية وتندوف .
وتقدر بـ: سبع مئة ألف (700.000.00 دج) لباقي الولايات.

وتدفع الإعانة على شطرين³:

الشرط الأول 60%: يقدم على شكل تعويض، على أساس تقدّم أشغال البناء وبالتحديد عند الانتهاء من انجاز أرضية البناء؛

¹ الصندوق الوطني للسكن، التعريف بالصندوق، الموقع الرسمي للصندوق، www.cnl.gov.dz، تاريخ الزيارة 17 سبتمبر 2019.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010، المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ص 40.

³ الصندوق الوطني للسكن، التعريف بالصندوق، الموقع الرسمي للصندوق، www.cnl.gov.dz، تاريخ الزيارة 17 سبتمبر 2019.

الشرط الثاني 40%: يدفع على أساس محضر معاينة تقدم الأشغال يُقر على الانتهاء من إنجاز الأعمدة.

الفرع الثاني: التسهيلات البنكية الممولة للقطاع السكني.

تتوجه خصوصا صيغة الترقوي المدعم في أغلبها إلى الفئة متوسطة الدخل التي لا بأس بها والتي تتميز بملاءة مالية حسنة، بسبب الدفعات المرتفعة في قيمتها مقارنة بدخول أغلب موظفي الفئة متوسطة الدخل.

البند الأول: تعريف القرض العقاري.

يرد القرض العقاري على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص (مؤسسة القرض العقاري) أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر (المستفيد) على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان والكفالة حسب التنظيمات المعمول بها لدى المؤسسة المقرضة¹.

فالقرض العقاري هو قرض طويل المدى، موجه لتمويل شراء أو بناء سكن أو تمويل أعمال تهيئة أو توسيع مسكن، ويندرج هذا النوع من القرض ضمن قروض الاستهلاك: أي أن نسبة الفائدة تحدد منذ البداية، بحيث أن المقترض يسدد شهريا الرأسمال المقترض و الفوائد المترتبة على ذلك في مدة القرض، يستلم المستفيد عند الاكتتاب مخطط الاهتلاك، متمثلا في جدول يبين مبلغ و مدة التسديدات الشهرية².

¹ محالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة- الجزائر، 2007، ص 10.

² القرض العقاري في الجزائر، موقع البوابة العقارية في الجزائر، www.lkeria.com، تاريخ التدوين 23 أكتوبر 2018، تاريخ الزيارة 28 ديسمبر 2020.

البند الثاني: المؤسسات المانحة للقروض العقارية وطبيعتها.

تتشارك جميع البنوك في الجزائر مهمة التمويل بالقروض العقارية الموجهة نحو السكن بالخصوص، وتنوع تلك القروض بدءا من شراء مسكن جديد بمختلف الصيغ إلى تهيئته وإعادة ترميمه، ويخصص جانب منها بصيغ محددة كالقروض العقارية الموجهة لطالبي السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي، وتتميز عروض القروض العقارية وعددها على حسب كل بنك وسياساته، وذلك منذ إدخال التعديلات في النظام الهيكلي للنظام المصرفي الجزائري منذ صدور قانون النقد والقرض سنة 1990 فارتبط القرض العقاري بالقروض طويلة الأجل من حيث المدة والقروض الاستهلاكية من حيث الغرض¹.

من البنوك التي تقدم خدمة القروض العقارية وفق عدد مختلف هو البنك الوطني الجزائري، حيث يقدم أكثر من إحدى عشرة تنظيما مختلفا للقروض السكنية، وفق فوائد ربوية تختلف حسب التنظيم والهيكل المطلوب في التمويل²، وكمثال على ذلك يطلب في القروض المخصصة لطالبي للسكن الترقوي المدعم ما يلي:

¹ بوحفص جلاب نعناعه، "القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، مجلة الحقوق والحريات، ع 01، جامعة محمد خيضر، بسكرة-الجزائر، فيفري 2013، ص 130.

² انظر: البنك الوطني الجزائري، القرض العقاري بنسبة فائدة مدعمة، الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري، www.bna.dz، تاريخ الزيارة 28 ديسمبر 2020.

الجدول رقم 05 : طبيعة وشروط القرض العقاري في البنك الوطني الجزائري.

❖ أن يكون أقل من 75 سنة. ❖ أن يكون له دخل ثابت و منتظم يفوق مرة واحدة او يساوي و لا يتعدى اثنا عشرة (12) مرة الاجر الوطني الادنى المضمون .	شروط القبول
❖ 1% في السنة إذا كان الدخل يتراوح ما بين مرة الى 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون . ❖ 3% في السنة إذا كان الدخل يتراوح من 06 مرات الى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.	نسبة الفائدة
40 سنة في حدود سن 75 سنة	مدة القرض
يمكن أن يغطي 90 ٪ من سعر السكن.	مقدار التمويل
24 شهرا	إرجاء التسديد
بأقساط شهرية ثابتة تتضمن المبلغ الأساسي و الفوائد. إمكانية التسديد المسبق (كلية أو جزئية)	التسديد

المصدر:

البنك الوطني الجزائري، القرض العقاري بنسبة فائدة مدعمة، الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري، www.bna.dz، تاريخ الزيارة 28 ديسمبر 2020.

المبحث الثاني

التمويلات التقليدية المعتمدة على صيغ الإيجار في سياسة السكن الجزائرية.

تشتمل حضيرة السكن الجزائرية في برامجها المعتمدة على التأجير، ثلاثة هياكل؛ السكن العمومي الإيجاري وسكنات عدل والبيع بالإيجار، يوجه الصنف الأول نحو الفئات الهشة من المجتمع، ويوجه الصنفين الآخرين إلى الفئات متوسطة الدخل، نُلقي في هاته السطور نظرة عامة حول أهم ملامح تلك الهياكل ونظرة الشريعة الإسلامية إليها.

المطلب الأول: تمويل السكن العمومي الإيجاري.

المطلب الثاني: التمويل عن طريق البيع بالتأجير.

المطلب الأول

تمويل السكن العمومي الإيجاري.

تشتمل أغلب القوانين في دول العالم، على تنظيم خاص يضمن حقوق السكن للفئات الاجتماعية التي تعاني ظروف مادية قاسية، تحرمها من امتلاك سكن كريم اعتماداً على مواردها الخاصة فقط، لذلك تتدخل الدولة كمعيل لتلك الفئات، ويبقى الاختلاف؛ بين تلك التشريعات في برامج تمويل المشاريع السكنية الاجتماعية وتحديد هياكلها وشروط الاستفادة وحجمها.

الفرع الأول: تعريف السكن العمومي الإيجاري وشروطه.

يختلف مفهوم السكن الاجتماعي من دولة لأخرى، رغم ذلك فإن المفهوم العام والأصلي لهذا المصطلح والذي يتقرر بناءً على مقصده، لا يتغير؛ وهو اختصاصه بالفئات الاجتماعية الفقيرة ولو توفرت على دخل.

البند الأول: السكن الاجتماعي في التشريعات العالمية.

سبقت الإشارة في الفصل التمهيدي حول جهود الأمم المتحدة في الإسكان اللائق من خلال برنامج الموائل، والذي يساعد الدول التي تعاني من العشوائيات خاصة بصفتها مساكن غير لائقة على تجاوز أزمته من خلال الدعم بالبرامج والتمويل.

في دول الغرب جُلها إن لم يكن كلها، تضم قوانين وبرامج تهتم بالسكن الاجتماعي، من أبرزها ألمانيا¹، وهي تعتبر من المشاريع الريادية في السكن الاجتماعي، فبعد الحرب العالمية الأولى أطلقت الحكومة حينها مشاريع ريادية ومثالية في السكن الاجتماعي، تؤمن تزاوجاً بين متطلبات الحياة المدنية والمتطلبات الاقتصادية من جهة أخرى، كل ذلك دون نسيان أهميتها المعمارية التي تظهر

¹ إيلي حداد، إشكالية العمارة الحديثة، ط01، دار الفراي، بيروت-لبنان، 2015، ص242.

جمالياتها التي لا تركز على المنحنى الوظيفي في العمارة فقط، بل تتعداه للتعبير عن التواصل بين العمارة والطبيعة والقيم الاجتماعية من خلال إعطاء كل مسكن طابعا إنسانيا واجتماعيا، من أجل تمويل تلك المشاريع تم فرض ضرائب مرتفعة على المساكن الخاصة والمساكن الشاغرة من أجل تغطية جزء من تكاليف مشاريع السكنات الاجتماعية¹.

وفي الدول العربية أيضا تضم أغلب الدول على برامج السكن الاجتماعي مثل دول المغرب العربي، وبرامج راقية جدا في بعض الدول الأخرى كدول الخليج العربي، وتغيب تلك البرامج في بعض الدول كلبنان². وتنتهج بعض الدول في ذلك توجيه مساعدة للطبقات الفقيرة عن طريق مساعدتها في تسديد بدل الإيجار، مع التحلي على وظيفة الإنتاج السكني التي تحوي أعباء كبيرة³.

بل ويتوسع مفهوم السكن الاجتماعي ليمس أيضا سكن العمالة، وخاصة لدى الدول الاقتصادية التي تحوي عمالة أجنبية كبيرة أو الدول التي تضم تجمعات صناعية كبيرة تجذب العديد من العائلات وهو كما مر معنا في الفصل التمهيدي حول تجارب الكويت في سكن العمالة، وفي الجزائر كمثال تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن الاجتماعي للعمال الموجهة من الحكومة في هذا الإطار لتسهيل الحصول على قطع أراضي⁴.

البند الثاني: تعريف السكن العمومي الإيجاري في القانون الجزائري.

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري بحسب القانوني الجزائري بأنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تمّ تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات

¹ إيلي حداد، إشكالية العمارة الحداثية، مرجع سابق، ص242.

² المرجع نفسه، ص 244.

³ المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، السياسة الاجتماعية وتحقيق العدالة الاجتماعية، المؤتمر السنوي العاشر، جامعة كاليفورنيا، بيركلي-أمريكا، 26-29 ماي 2008، المجلد الثاني، ص139.

⁴ عبد العزيز جاهمي، الرعاية الاجتماعية العمالية في التنظيمات الصناعية منطلقاتها النظرية وأسسها العلمية، ط01، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان-الأردن، 2016، ص 251.

الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة¹.

يرتبط السكن الاجتماعي بثلاث معايير تعبر أو تدل على التوجهات الاقتصادية والاجتماعية التي تميز الدولة وكذا المدخول الأسري وهي²:

1. يجسد السكن الاجتماعي من خلال تنمية خدمة الوظيفة الاجتماعية التي تتطلع إليها سياسة السكن في الجزائر.

2. يستهدف هذا النوع من السكن الفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط ممن لا يمكنهم الحصول على سكن من دون دعم الدولة.

3. دعم الدولة السكن الاجتماعي بصورة واضحة بنسبة كاملة أو جزئية، وهذا راجع إلى اختلاف السكن الاجتماعي.

من أبرز الخصائص التي ينفرد بها السكن الاجتماعي، المستوحاة من اللوائح المنظمة لتكوينه :

1. يوجه السكن الاجتماعي إلى الطبقات الاجتماعية التي لا تسمح لهم مواردهم المالية من دفع الإيجار المرتفع أو اقتناء سكن.

2. يخضع السكن الاجتماعي إلى النمطية فيما يخص المساحة المكونة وقيمة الإيجار.

3. مبالغ التمويل من الصندوق الوطني للسكن .

4. ارتفاع الطلب حيث يقدر بـ 8 % من إجمالي الطلبات.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008، مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ص18.

2 انظر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008، مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري

5. رمزية بدلات الإيجار ودفعه عبر مراحل منجمة.
6. الاعتماد على ميزانية الدولة بقرار من السلطات العامة.
7. يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري مع إدارة السكن والتجهيزات العمومية بتسيير ومتابعة كيفية تطبيق برامج السكن الاجتماعي.

البند الثالث: شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الايجاري.

تضع الجزائر ككل دولة في العالم، جملة من الشروط تضبط بها عملية الاستفادة من صيغة السكن العمومي الايجاري، تمثل القبول المبدئي للملفات، استعدادا لعملية التنقيط في البطاقة السكنية الوطنية، ترتب حسبها في سلم أولويات يحوي مجموعة من المعايير نحن في غنى عن ذكرها، لذلك سنكتفي بتلخيص أهم الشروط المحددة للتوزيع وهي¹:

1. توفر السلبية في طالب السكن وزوجه من جهتين؛ أولا سلبية الامتلاك، أي أن لا يمتلك طالب السكن ولا زوجه مسكنا خاصا باسمه كملكية تامة أو أرضا صالحة للبناء، ثانيا سلبية الانتفاع، أي أن يكون غير مستفيد من إعانات الدولة الموجهة نحو السكن، كإعانات المالية للتخصيصات الاجتماعية أو الدعم الموجه للبناء الريفي أو القروض السكنية التي يوفرها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو غيره، وألا يكون أيضا مستفيدا من إحدى الصيغ السكنية الأخرى التي توفرها الدولة كالتساهمي والترقوي.
2. ينبغي لطالب السكن أن يقل راتبه أو مدخوله الشهري عن الحد الأدنى للأجور والمقرر ب: أربعة وعشرين ألف دينار جزائري، وذلك حتى يصنف تحت غطاء الفئات الاجتماعية الهشة.
3. الإقامة الفعلية والدائمة والغير منقطعة على تراب البلدية نفسها، لمدة لا تقل عن الخمس سنوات.
4. أن يتجاوز سن طالب السكن إحدى وعشرين سنة على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008، مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ص 18.

الفرع الثاني: تقييم برامج السكنات الاجتماعية وبيان أعبائها.

يعتبر المسكن أحد الابتكارات الإنسانية التي تولدت وتمخضت نتيجة عنصر الحاجة، وكل فن فقد اصطبغ بإبداع المهندسين الإسلاميين في العصور المتأخرة، فبيان تطور أشكال المساكن في هذا البحث هو من بيان العلاقة الارتباطية، التي تجمع تطور أشكال السكن مع تطور تصورات الحاجة إلى المسكن واللذان أدتا بطبيعة الضرورة إلى تطور أساليب تمويل تلك السكنات، وهاته النقاط مهمة جدا للخروج بالخصائص المميزة للمساكن الإسلامية والتي ترسم حدود وخصائص التمويل المنبثق عنها، وهو ما يظهر في البند الثاني من هذا الفرع.

البند الأول: المردودية الاجتماعية والاقتصادية للسكن العمومي الايجاري.

رغم ما للسكن الاجتماعي من أعباء تجاه الخزينة العمومية، فإن له مميزات تنعكس على التنمية المستدامة لسياسات الدولة ككل، تستخدمها في ربطها بخططها السياسية والتنموية و ربما الاقتصادية حتى في بعض الأحيان، في بعض النقاط نحاول ضم بعض أو أهم المميزات التي يمكن استخدام السكنات الاجتماعية بها:

أولاً- الآثار الاجتماعية.

يوجه السكن الاجتماعي في أغلبه نحو الفئات الفقيرة، وهو ما يحفظ كرامتها من الاستغلال والمهانة في المساكن الجماعية، ولهذا الجانب النفسي أثر على السياسات الاجتماعية فمن شأنه أن يقلل نسب الانحراف بين الأطفال بسبب سوء الاستغلال والاضطهاد داخل الأسرة الموسعة، فالمعلوم في هذا الصدد أن أغلب الجرائم يقوم بها مجرمون تعرضوا في صغرهم لضغط نفسي داخل الأسرة، فبحسب دراسات أكاديمية (بي دي) الألمانية، فإن السكن العشوائي يساعد على انتشار الأمراض

والجريمة، حيث لاحظت الأكاديمية في دراستها أن نسب الجريمة المرتفعة تكون بتركز أكبر في العشوائيات، فتلك المناطق تعتبر حيزا خصبا للدعارة والاتجار بالأطفال والمخدرات¹.

مما تجدر إليه في هذا السياق، أن جهود الإصلاح تغفل إلى انب مهم في ربطه بتوفير السكن اللائق؛ فتوفير السكن اللائق لوحده لا يكفي، فبحسب ثورستن سيلين صاحب نظرية التفكك الاجتماعي أن الروابط الاجتماعية في المجتمع كلما ضعفت وتنافرت زاد الخلل في السلوكيات لتحدث الجريمة².

وهو مثال قائم في مجتمعاتنا، والتي لا يراعى فيها عند توزيع المساكن صلات القرابة وأماكن انحدار المكتتبين للسكنات، فكلما كان المجتمع مختلطا وغريبا على بعضه كلما ضعفت تلك الروابط الاجتماعية، وهو ما يعني التفكك وظهور الجريمة شيئا فشيئا.

ثانيا- الآثار الاقتصادية.

تعتبر الحاجات عنصرا أساسيا في التأثير على الكفاءة الإنتاجية، فالاستقرار داخل مسكن قريب من مكان العمل يلغي تأثيرات القلق حول موعد الوصول إلى العمل، على عكس بعده فهو يزيد من عدم استقرار شخصية العامل، ما يؤثر بصفة مباشرة على مردوديته الإنتاجية في العمل³. والتجمعات الاقتصادية عادة ما تظهر خارج المدن، خاصة عندما يتعلق الأمر بمجموعة من المؤسسات للصناعات التكميلية، وهي ما تكون في الأغلب من المؤسسات المتوسطة والصغيرة التي لا تستطيع تحمل نفقات النقل ونفقات الإقامة والإطعام للعمال، وإن تحملتها ربما قلل ذلك من مردوديتها وأدى لفشلها في حالة اختلال توازنها، عند خلق الدولة برامج للسكنات الاجتماعية داخل تلك التجمعات

¹ أولريكه ماست كيرسشنينغ، السكن العشوائي يساعد على انتشار الأمراض والجريمة، الموقع الرسمي لأكاديمية الموجة الألمانية DW.com، 2010/03/27، تاريخ الزيارة 2020/04/22.

² أمنة جمعة الكتبي، الشباب والجريمة دراسة ميدانية، ط01، مركز بحوث الشرطة، الشارقة-الامارات، 2010، ص 55.

³ على سلمى، إدارة الأفراد لرفع الكفاءة الانتاجية، ط01، دار المعارف، القاهرة-مصر، 1970، ص 158.

الاقتصادية، فهو من شأنه رفع قيمة لتلك المؤسسات ومردوديتها بتوفير التكاليف بفضل ارتفاع النقل والإطعام والمسكن من على عاتق المؤسسات، .

ثالثا- الآثار الصحية.

تكلف الخزينة العمومية أعباء ضخمة، توجه للصحة العمومية ودعم ذوي الأمراض المزمنة وعلاج الأوبئة والآفات الصحية، ومن أبرز المسببات للانتكاسات الصحية وظهور الأوبئة والأمراض المزمنة هي المساكن السامة بمصطلح الأمم المتحدة، أو ما يسمى بالعشوائيات والقصديري، والبيئة الصحية التي توفرها برامج السكن الاجتماعي من شأنها إزالة السبب بدل علاج الأعراض التي تكلف الدولة مبالغ ضخمة متكررة ومعادة.

رابعا- الآثار الثقافية والتعليمية.

في برامج السكنات الاجتماعية، بإمكان الدولة السيطرة على دعم الجوانب التثقيفية والتعليمية داخل التجمعات الاجتماعية، كالتجارب التركية في إلزام إنشاء مكتبة ومسجد داخل أي مخطط سكني أو برنامج سكني، وإجبارية تخصيصه داخل برامج التصميم مجانباً لساحات اللعب وساحات الترفيه، فلا يخفى على عاقل أهمية استقرار البيئة المجتمعية على استدامة التعليم، وللأخيرة دور مستدم على الإنتاجية ككل، فبحسب تقرير مكتب العمل الدولي التابع للأمم المتحدة أن جميع البلدان التي نجحت في ربط المهارات بالإنتاجية قد وجهت سياساتها الخاصة بتطوير المهارات نحو تقليص تكاليف التكيف واستدامة عملية تطوير حيوية من خلال بناء مستمر لقدرات ونظم المعارف داخل مجتمع منظم، فكل من التعليم والتدريب والتعلم المتواصل يعزز حلقة حميدة تتسم بمزيد من الإنتاجية ومزيد من العمالة ذات النوعية الأفضل وبنمو الدخل والتنمية¹.

¹ منشورات الأمم المتحدة، مكتب العمل الدولي، مهارات من أجل تحسين الانتاجية ونمو العمالة والتنمية، مؤتمر العمل الدولي، ط01، الدورة 97، جنيف-سويسرا، 2008، التقرير الخامس، البند الخامس، ص VII-VIII.

خامسا- الآثار الأمنية.

من أبرز مميزات برامج السكنات الاجتماعية؛ المرونة، وبفضل تلك الخاصية تعتمد بعض الدول إلى إنشاء تجمعات سكنية في بعض المناطق الحدودية النائية أو المناطق الجبلية، من أجل تحقيق مقاصد تنعكس على الأطر السياسية للدولة ورؤاها في الحفاظ على حدودها، أو منع التجمعات الإرهابية في المناطق الجبلية، ولا يمكن أن يحظى بالترغيب والجذب أكثر من برامج السكن الاجتماعي.

البند الثاني: تكاليف وأعباء برامج السكن الموجه نحو صيغة السكن العمومي الإيجاري.

تطورت الحاضرة السكنية في الجزائر من مليوني وحدة سكنية سنة 1966 إلى خمسة ملايين وحدة سكنية سنة 1998 ثم إلى ست ملايين ونصف وحدة نهاية سنة 2004، ومع انتهاء مختلف البرامج الخماسية بين سنتي 2005 وسنة 2009 تم رفع معدل الحاضرة بمليون سكن خلالها للتجاوز السبع ملايين وحدة سكنية مع احتساب البرامج الإضافية المخصصة لمناطق الجنوب والهضاب العليا، إضافة لحصص أخرى لامتناس السكن الهش¹.

وفي المخطط الخماسي الثاني لعهد الرئيس الأسبق عبد العزيز بوتفليقة ما بين 2009 وسنة 2014 تم إضافة مليون ونصف المليون وحدة سكنية بما عرف بمخطط الرئيس للإسكان وتخطيط المدينة، لتقارب الحاضرة السكنية التسع ملايين وحدة سكنية بنهاية 2014².

بعد هاته السنة تم تسجيل ركود كبير في الحاضرة السكنية التي تضم أكثر من عشرة ملايين وحدة سكنية في هاته السنوات بمعدل زيادة مليون وحدة سكنية فقط خلال الست سنوات التالية لسنة 2014.

¹ نورالدين موسى، "التحضر والحفاظ على التراث العقاري"، مجلة السكن، ع02، نوفمبر 2008، ص74.

² Publications du ministère de l'intérieur des collectivités locales et de l'aménagement du territoire, programme de son excellence monsieur le president de la republique dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme, 09 avril 2009, p 02.

هذا التباطؤ لا يضم العدد فقط بل يشمل أيضا الاعتمادات الموجهة نحو القطاع السكني، يقتطع حاليا قطاع السكن أكثر من ستة عشرة مليار دينار جزائري من الخزينة العمومية حسب قانون المالية 2020 بنسبة تقدر بـ 0.33 % من إجمالي ميزانية توزيع الاعتمادات المالية حسب الدوائر الوزارية، وعلى الرغم من رمزية النسبة مقارنة بباقي الوزارات إلا أن الرقم يبقى كبيرا ومعتبرا، وهو رقم خارج النفقات الموجهة نحو القروض والإعانات والدعوم الموجهة أيضا نحو الإسكان¹.

عند الرجوع قليلا وبالتحديد إلى البرنامج الخماسي في الفترة ما بين سنتي 2005 وسنة 2009 نجد أنه تم تخصيص أكثر من خمس مائة وخمسة وخمسون مليار دينار جزائري كغطاء مالي للبرامج الموجهة نحو القطاع السكني أي نحو المنتجات السكنية وهو بمعدل مائة وإحدى عشر ألف دينار جزائري لكل سنة كما هو مبين في الجدول الآتي:

الجدول رقم 06: برنامج نمو المخطط الخماسي

القطاع	المبلغ المخصص (مليار دج)	النسبة
المجموع الكلي للبرنامج	4202	100 %
السكنات	555	13.20 %

المرجع: علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في انجاز مشروع المليون سكن في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص علوم اقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف-الجزائر، 2011، ص 33.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 81، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2019، قانون رقم 19-14 يتضمن قانون المالية لسنة 2020، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، ص 51-52.

تلك المفارقة في العدد، وفي الغطاء المالي الموجه نحو الإسكان، على الرغم من الزيادة الديمغرافية وزيادة عدد الزيجات، فإن الأمر يستدعي إعادة النظر في أساليب التمويل الكفيلة برفع تحديات قطاع الإسكان في الجزائر في ظل التحديات الراهنة.

المطلب الثاني

التمويل عن طريق البيع بالتأجير.

صيغة البيع المؤجر أو الإجارة المالية أو الإجارة المنتهية بالتمليك أو الإجارة التمليلية، كلها تصب في مصب واحد، و الكلام عن ذلك المصّب كالحديث على حفرة لا قاع لها، أحكاما وقانونا؛ لما لها من تفرعات تجتمع على عقودها المركبة، ولما لها من شروط ووعود غير أصيلة فيها.

الفرع الأول: تعريف سكنات البيع بالإيجار.

كأي قانون وكأي تدبير مستقبلي تبدأ الحكومة الجزائرية أولا بالتلميحات دون التصريحات، كالتلميحات للصيغ الإسلامية منذ زمن، ومع تطور كل حقبة تضيف قليلا من النصوص للصيغ التمويل الإسلامية، ونرجو ونتمنى أن يتحقق لها ما تحقق للإيجار المملك، والذي ظهر بتلميحات منذ سنة 1973 وبالتحديد في المرسوم التنفيذي رقم 73-82 والذي يتضمن شروط بيع المساكن بصيغها الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، والذي كان نص المادة الخامسة منها: يتم تسديد القيمة طبقا لأحد الأشكال الثلاثة -وذكر منها- الأداء المقسط وفقا لصيغة الإيجار المملك الذي تمنحه الهيئة المؤسسة¹.

ثم تطور تعريف صيغة البيع بالإيجار عند صدور مرسوم خاص بالبيع التأجيري وهو المرسوم التنفيذي رقم 97-35 والذي جاء فيه أن عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في هذا المرسوم وهو

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع47، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1973، مرسوم رقم 73-82 مؤرخ في 05 جوان 1973 يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، ص 697.

العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك¹.

ورغم صدور تنظيم خاص ومستقل لصيغة البية الإيجاري في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي بينها في مادته الثانية باعتبار أن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب².

ويصف التعريف القانوني للبيع التأجيري كما مر معنا بأنه: صيغة عقدية لواقعة مادية لا ترقى كوصف لتصرف قانوني تنتج عنه آثار قانونية، وهذا ما يجعل التعريف القانوني غير كاف لإيصال المفهوم الكامل للبيع الإيجاري، ومن أجل تنمة المفهوم نضيف إلى التعريف القانوني، تعاريف فقهاء القانون إليه³؛ وتُعرف لديهم بعدة تسميات منها الإجارة المالية أو الإجارة المنتهية بالتملك وهي تصلح للسلع القابلة للإيجار الطويل كالسلع المعمرة والأصول الثابتة، وهدفه هو البيع المقسط مع الاحتفاظ بملكية المبيع حتى نهاية سداد الأقساط، ليضمنوا حقهم إذا تخلف المشتري عن السداد⁴، من البديهي بقليل من التمعن في ذلك التعريف أن فقهاء القانون لم يتعدوا عن المحورين الأساسيين التي تدور حولهما العملية وهما؛ البيع والتأجير، ويبقى مرتبطا بالخلاف تغليب أحدهما على الآخر،

بحسب تعريف توليه فإن البيع الإيجاري في مفهومه الواسع قد يتم في صورتين، إما إيجار بسيط مرفق بوعد بالبيع الملزم للجانب واحد أو أنه بيع تام لكن بنقل الملكية تسبقه مدة الإيجار المحددة في

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 04، الصادرة بتاريخ 15 جانفي 1997، مرسوم تنفيذي رقم 35-97 مؤرخ في 14 جانفي 1997 والذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابلة للتسديد من حسابات الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر، ص 312.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 25، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2001، مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أفريل 2001 والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ص 18.

³ حميل نواره، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، ع 05، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة-الجزائر، 2007، ص 19.

⁴ إبراهيم عبد الله سلقيني، خرائط العلوم الفقهية فقه الاختصاص، ط 01، دار الإحياء، أنقرة-تركيا، 2019، ص 130.

العقد، أي أنه تشكيلة مميزة تجمع بين عمليات قانونية متعددة دون أن تنتمي إلى نمط واحد من العقود، فقد تشمل البيع من جهة أو الإيجار من جهة أخرى، وإذا كان توليه يرى أن هذه العملية شبيهة ما تكون بنوع خاص من عقود البيع، إذ هي بيع موقوف الأثر والأثر الموقوف هنا هو نقل الملكية، وذلك لغاية تسديد كامل المبلغ مع الالتزام البائع بتحقيق الآثار الأخرى من التسليم، فالمشتري يتسلم المبيع لكن بوصفه مستأجر ويضمن له البائع عدم تعرض الغير له، فيقول أن هذه النظرة أكثر دقة إما بوصفها بأنها إيجار مقترن بوعده بالبيع بعد نهاية المدة وهي صورة مستقلة وقد جرى الفقه على تسميتها بإيجار مع وعد بالبيع¹.

الفرع الثاني: مقاربات البيع بالإيجار.

يصعب تمييز البيع التأجيري عن التقسيط والوعد بالبيع، بل وحتى بالبيع نفسه، عند غير ذوي الاختصاص، وسبب ذلك كما سبق وأشرنا؛ التداخلات العميقة والاحتواءات المميزة له من خصائص تلك الصيغ.

البند الأول: مقارنة البيع التأجيري مع بيع العربون.

بيع العربان. ويقال: العربون، وهو أن يشتري سلعة من غيره ويدفع إليه دراهم، على أنه إن أخذ السلعة، فهي من الثمن، وإلا، فهي للمدفوع إليه مجاناً² وبيع العربان على وجهين أحدهما ممنوع وهو أن يشتري سلعة بثمن معلوم أو يكتري دابة بأجرة معلومة ويعربن شيئاً على أنه إن رضي كان ذلك العربون من الثمن أو الأجرة وإن كره لم يعد إليه فهذا من أكل المال بالباطل، والآخر جائز وهو الاحتساب له به إذا أمضى ورده عليه إذا كره فذلك جائز والدين بالدين ممنوع إذا كان من الطرفين³،

¹ حميل نواره، "عقد البيع بالإيجار"، مرجع سابق، ص 19.

² محي الدين يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تح عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد عوض، د ط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دت، ج 03، ص 65.

³ عبد الوهاب بن علي الثعلبي، التلقين في الفقه المالكي، تح محمد بو خبزة الحسني التطواني، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2004، ج 02، ص 153.

وجعل الحنابلة خلافاً لجمهور الفقهاء بيع العربون صحيحاً مشروعاً: وهو أن يبيع الشخص شيئاً، ويأخذ من المشتري مبلغاً من المال يسمى عربوناً لتوثيق الارتباط بينهما، فإن تم البيع بينهما احتسب العربون المدفوع من الثمن، وإن نكل المشتري كان العربون للبائع، هبة من المشتري له¹، ومربط الخلاف بينهم ما أخرجه أحمد وأبو داود² من حديث عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال (نهى النبي صلى الله عليه و سلم عن بيع العريان)³.

إذا نظرنا إلى الجزء الأول من عقد البيع بالإيجار وهو وجوب دفع نسبة والمحددة بـ 10 % من ثمن المسكن كوسيلة للإقرار بالشراء من طرف المستأجر المستفيد، يمكننا القول إنه أشبه ما يكون بالبيع بالعربون، وأن هذه النسبة الواجب دفعها هي عربون، بالنسبة إلى المشرع الجزائري - وإلى وقت قريب - لم ينص على البيع بالعربون، فرغم تداوله بين الناس فقد كان عقداً غير مسمى ينظم بالعرف فقط، ولم يكن لدينا تكييف دقيق لهذا العربون، أهو جزء من الثمن؟ أم هو حق للعدول؟ لكن المشرع تدارك ذلك بموجب المادة 72 مكرر من القانون الجديد 05 - 10 (19) التي تنص على ما يلي: من يمنح دفع العربون وقت إبرام العقد لكل المتعاقدين الحق في العدول عنه خلال المدة المتفق عليها إلا إذا قضى الاتفاق بخلاف ذلك، فإذا عدل من دفع العربون فقده، وإذا عدل من قبضه رده ومثله، ولو لم يترتب على العدول أي ضرر، من خلال هذا النص يتضح أن المشرع جعل العدول أولاً حقاً للعدول، مع منح حرية الاتفاق للأطراف على جعله جزءاً من الثمن، بالنسبة للبيع بالإيجار فإذا كانت نسبة المدفوعة مسبقاً من الثمن جزءاً من ثمن المسكن، وهي كذلك، فإننا قد

¹ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 04، ص 567.

² محمد بن علي الشوكاني، الدراري المضية شرح الدرر البهية، د ط، دار الجيل، بيروت-لبنان، 1987، ج 01، ص 300 (انظر: البيهقي، السنن الكبرى، ط 01، مجلس دائرة المعارف النظامية، حيدر آباد-الهند، 1344 هـ، باب النهي عن بيع العريان، رقم الحديث 11191، ج 05، ص 342. و: أبو داود، سنن أبي داود، ط 01، دار الفكر، دمشق-سوريا، دت، باب في العريان، رقم الحديث 3502، ج 03، ص 296. و: أحمد بن حنبل، مسند الإمام أحمد، دط، مؤسسة قرطبة، القاهرة-مصر، دت، رقم الحديث 6723، ج 02، ص 183).

³ مالك بن أنس، الموطأ برواية يحيى الليثي، تح محمد فؤاد عبد الباقي، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، 1985، باب ما جاء في بيع العريان، رقم الحديث 1271، ج 02، ص 609.

وجدنا مبرراً لهذا القصد، لكن ماذا عن الأقساط الأخرى، فالعربون لا يبرّرها، وإذا نظرنا لهذه النسبة على أنها حق للعدول فإذا عدل المستفيد عن إتمام البيع يفقد هذه النسبة، وهو كذلك، بحيث إذا تقاعس عن دفع بعض الأقساط يفسخ العقد ويحتفظ المتعهد بالنسبة الأولية¹.

البند الثاني: مقارنة البيع التأجيري مع البيع بالتقسيط.

كنا قد تطرقنا إلى البيع المقسط في الفصل الأول من البحث ونعيد بتذكير سريع لتعريفه بأنه البيع الذي يؤجل فيه الثمن ويتفق البيعان على سداد الثمن على أقساط ونجوم متفرقة قد تكون قسطاً مؤجلاً أو عدة أقساط بحسب ما يتفقان عليه²، فإذا باع شخص عيناً بثمن مؤجل وجب الدفع في ميعاد معين، أو بثمن مقسط أقساطاً متساوية، اشترط البائع على المشتري أن يكون البيع معلقاً على شرط واقف هو وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد المحدد، أو وفائه بالأقساط في المواعيد المتفق عليها، فإن البيع ذا الشرط يكون صحيحاً، ويجب إعمال الشرط حتى لو سلم البائع المبيع للمشتري قبل استيفاء الثمن، فللبائع أن إذا كان ثمن البيع مؤجلاً فإن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع كعقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري³. فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جمع أقساط، وإذا وفي المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك المبيع من يوم البيع. تسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع حصة الإيجار في هذه الحالة تنتقل ملكية المبيع معلقة على شرط واقف إلى المشتري، ويستبقي البائع ملكية المبيع على شرط فاسخ، وكل من الشرط الواقف والشرط الفاسخ هنا حادث واحد. هو أن يوفي المشتري بالثمن أو بأقساطه في الميعاد المحدد، فإذا فعل تحقق

¹ حميل نواره، "عقد البيع بالإيجار"، مرجع سابق، ص 21.

² جمال عبد الناصر، المعجم الاقتصادي، مرجع سابق، ص 82.

³ رابح فغور، "موقف الفقه الإسلامي من عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، ع 05، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة-الجزائر، 2019، ص 168.

الشرط الواقف، وانتقلت الملكية بأثر رجعي إلى المشتري وتحقق في الوقت ذاته الشرط الفاسخ وزالت الملكية عن البائع بأثر رجعي وإذا كان غالبية الفقه يرجح كون البيع الإيجاري بيع بالتقسيط¹، بناء على كلام المشرع الجزائري "تنتقل ملكية السكن المعين وفق المعمول بها بعد تسديد الثمن بكامله"²

البند الثالث: مقارنة البيع التأجيري مع الإيجار المقترن بوعد بالبيع.

نصت المادة (171) من مجلة الأحكام العدلية على ما يلي: (صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد المجرد مثل : سأبيع وأشتري ، لا ينعقد بها البيع)³ وإنما لا ينعقد البيع ؛ لأن الوعد المجرد هو في معنى مساومة في البيع، فالبيع وأمثاله من المعاولات المالية تستدعي جزم الإرادتين في مجلس التعاقد، وقد جرى العرف على استعمال صيغة الأمر في إنشاء العقود كالماضي والمضارع⁴، فلا بد أن تكون صيغة الإيجاب والقبول مفيدة للبت في العقد بصورة لا تردد معها ولا تسويف ، وإلا كانت نية الارتباط منتفية ؛ لأن التردد في حكم الرفض ، ومن الواضح أنه إذا انتفت دلالة الصيغة على وقوع الارتباط والتعاقد فلا عقد ولا التزام وبناءً على هذا فقد قرر الفقهاء أن الوعد بالبيع لا ينعقد به البيع ولا يلزم صاحبه قضاء⁵

يذهب علماء القانون إلى أن الوعد عقد (عقد الوعد) ينعقد بإيجاب وقبول من الواعد والموعود له، ويجوز أن يكون أي عقد موضوعاً للوعد سواء كان عقداً رضائياً يتم بإيجاب وقبول ، أم عينياً يتم

¹ حميل نورة، عقد البيع بالإيجار، مرجع سابق، ص 22.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001، مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ص 18.

³ مجموعة من العلماء، مجلة الأحكام العدلية، دط، دار كارخانه تجارت كتب، كارتشي-باكستان، دت، ج 01، ص 35.

⁴ محمد سلامة، نظرية العقد في الفقه الإسلامي، دط، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، 1994 الرباط-المغرب، ص 58.

⁵ محمد رضا عبد الجبار، قوة الوعد الملزمة في الشريعة والقانون، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، مرجع سابق، ع 05، ص 553.

بإيجاب وقبول مع قبض محل العقد ؛ لذلك يجوز الوعد بالبيع والإيجار والقرض والرهن وغير ذلك من العقود¹

يحصل الكلام السابق في البيع الإيجاري أيضا فقد لا يتحدث المتعاقدان عن البيع أصلا في عقد الإيجار، فيصدر العقد على أنه إيجار محض، لكنّه مقترن بوعده بالبيع من المؤجر إذا أبدى المستأجر رغبته في الشراء خلال مدة الإيجار، ونرى في هذه الحالة التمييز بين فرضيتين²:

الفرضية الأولى: أن يكون المتعاقدان يريدان في الحقيقة بيعا بالتقسيط منذ البداية، وآية ذلك أن يجعل الوعد بالبيع الصادر منه معلقا على شرط وفاء المستأجر أقساط الإيجار في مواعيدها، وجعل الثمن هو أقساط الإيجار، ففي هذه الحالة يكون العقد بيعا بالتقسيط لا إيجارا، ويعتبر المشتري مالكا تحت شرط واقف، فلا يكون مبددا إذ هو تصرف في المبيع قبل الوفاء بالثمن، ولا يستطيع البائع استرداد المبيع من تفليسة المشتري.

الفرضية الثانية: أن يعقد المتعاقدان إيجارا جدياً يقترن به وعد بالبيع فيؤجر المالك العين المستأجر بأجرة شهرية ويعدده ببيعها إياه بثمن آخر مستقل عن الأقساط، فيكون بدل الإيجار لا علاقة له بالثمن، هنا يكون العقد إيجاراً دون انتقال الملكية للمستأجر ينتهي الإيجار بمجرد إظهار المستأجر رغبته بالشراء ودفعه الثمن كاملاً دون أن يكون لها أثر رجعي إلى وقت الإيجار ويكون الثمن مضموناً بحق الامتياز على المبيع لمصلحة البائع.

¹ محمد رضا عبد الجبار، "قوة الوعد الملزمة في الشريعة والقانون"، مرجع سابق، ص 571.

² حميل نواره، "عقد البيع بالإيجار"، مرجع سابق، ص 22.

الفرع الثالث: شرعية عقود البيع بالإيجار.

نكيف في هذا الفرع لعقد البيع التأجيري وذكر أهم الأحكام الشرعية المتعلقة به بناء على ذلكم التكيف.

البند الأول: التكيف القانوني والشرعي لعقد البيع بالإيجار.

يمكن القول بأن عقد البيع بالإيجار هو عقد يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة، حتى إذا وفى بها جميعا في المواعيد المحددة، وصف العقد بأنه بيع، وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن¹.

وهو نتيج ما عرضناه من مقاربات بين عقد البيع الإيجاري وبعض العقود، وما استنتجناه من تشابه مع بعضها واختلاف مع بعضها الآخر، فالتكيف لهذا العقد، وهو كون عقد البيع بالإيجار عقدا من العقود المسماة بموجب المرسوم رقم 01-105 الذي اكتفى بعرض بعض التزامات الأطراف دون تكيف العقد²، وما يمكن قوله أيضا أن البيع الإيجاري عقد من العقود المركبة، وهو يجمع بين البيع والإيجار والوعد بالبيع والشراء، مثل ما جرى عليه بعض تجار السيارات والآلات من تسليم العميل الشيء بمقتضى عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار، ويتفقان فيه على أن يدفع المستأجر أجرة كل فترة دورية شهرية مثلا في مقابل الانتفاع بالشيء، فإذا تراخى في دفع الأقساط استرد المؤجر منه الشيء دون أن يرد إليه شيئا من الأجرة التي حصلها، أما إذا أوفى بالتزاماته حتى نهاية المدة المتفق عليها انتقلت إليه ملكية الشيء المؤجر³.

¹ صباح عماري، "فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل"، مجلة الإحياء، جامعة الحاج لخضر، باتنة-الجزائر، ع 22، المجلد 18، ص 476

² انظر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001، مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

³ محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع، ط 01، دار محمود للنشر، القاهرة-مصر، 2020، ج 07، ص 25.

لا حاجة للبحث عن تكييف العقد، إذ لا يثير أيّ إشكال بصدد تنفيذه، أما إذا كان غير ذلك فنكون بحاجة لإيجاد العنصر الغالب فيه لأن العبرة في العقود المركبة بالعقد الغالب فيه، فتسري أحكامه على المتعاقدين فيما لا يتم الاتفاق عليه، وإن كان البيع هو العنصر الغالب في البيع الإيجاري، وإن كانت المادة 363 السابق ذكرها تجعل البيع بالتقسيط المقترن بأقساط بيعاً ولو سماه المتعاقدان إيجاراً¹، إلا أن الفقرة الثالثة من نص المادة التي تجعل انتقال الملكية ذا أثر رجعي إلى وقت البيع. وهذا لا يتوافق مع ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم رقم 105-01 التي تنص على ما يلي: "تنتقل ملكية المسكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"². فيظهر من خلالها جلياً عدم رجعية انتقال الملكية، فلا مقارنة له مع البيع بالتقسيط أبداً لانتفاء الملكية القبلية كما هو الحال مع البيع بالتقسيط، فلا تنتقل الملكية إلا بعد تمام الأقساط الإيجارية كما أشير سابقاً.

كما لا يمكن تغليب فكرة الوعد بالبيع ما دام البيع فيه لا يتم إلا إذا أظهر الموعد له الذي هو المستأجر رغبة في الشراء، وهو ما لا يتم في البيع بالإيجار، فلا توجد مرحلة أخرى للتعبير فيها عن هذه الرغبة إنما تعلن الرغبة في الشراء عند إبرام العقد وذلك بالطلب أمام الهيئات المكلفة، إنما أقرب ما يكون هذا التصرف شبيه بإيجار مقترن بالوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين أين يتراضى الطرفان على البيع والشراء لكن بعد مدة معيّنة هي نفسها مدة الإيجار التي تكون طويلة الأمد عادة وهي قضية خلافية فقضية الوعد الملزم والذي تنبني عليه كثير من الأمور، هو ملزم تديننا ولا بد من الوفاء به، أما قضاء فلا نص يلزم الشخص بأن يوفي بوعد³، خلالها يتم دفع الأجرة التي حددت على أساس قيمة

¹ صباح عماري، "فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل"، مرجع سابق، 476.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001، مرسوم تنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 23

أفريل 2001 والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ص 19.

³ مجمع الفقه الإسلامي، البيان الختامي للندوة الثانية للأسواق المالية المنعقدة في البحرين، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ع 07، ص 513.

المبلغ الإجمالي للثمن على عدد الأشهر، عند بداية هذه المدة ينقلب الإيجار والوعدّ الملزم لجانين إلى بيع بات وبصورة آلية، أما الملكية فلا تثير إشكالية لأن الملكية بعد الوعد ليس لها أثر رجعي¹.

البند الثاني: الأحكام الشرعية المتعلقة بالبيع التأجيري.

بعد بيان حقيقة عقد سكنات عدل وشروطه من خلال المراسيم والقرارات المنظمة والمتمة والمعدلة له يتضح أن هذا العقد قد التبتت به مفاصد عدة وهي²:

أولاً- اجتماع بيع وإجارة:

اجتماع البيع والإجارة في سكنات عدل التي يكون فيها المستفيد من سكن عدل مشتريا ومستأجرا لعين واحدة في وقت واحد وبثمن واحد يخالف تماما جواز اجتماع البيع مع الإجارة الذي قال به المالكية والمتعلق بشراء شيء يجري البائع صنعه، ولم يتم هذا المصنع، على أن يتم البائع صنعه³ فهو يجري في إجارة الخدمات، بدليل ما قاله الخرشي: "بخلاف اجتماع الإجارة مع البيع في صفقة واحدة فيجوز سواء كانت الإجارة في نفس المبيع كما لو باع له جلودا على أن يخزها البائع للمشتري نعالا أو كانت الإجارة في غير المبيع كما لو باع له ثوبا بدراهم معلومة على أن ينسج له ثوبا آخر، وما أشبه ذلك على المشهور"⁴.

¹ حميل نواره، عقد البيع بالإيجار، مرجع سابق، ص 24.

² صباح عماري، فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل، مرجع سابق، ص 482-483.

³ حسن علي الشاذلي، "الاستصناع وموقف الفقه الإسلامي منه في صورة عقد الاستصناع والسلام"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ج 07، ص 935.

⁴ محمد الخرشي وعلي العدوي، شرح الخرشي على مختصر خليل وبهامشه حاشية العدوي، ط 02، المطبعة الأميرية الكبرى، القاهرة-مصر، 1317 هـ، ج 07، ص 04.

ثانيا- غرامة التأخير:

بين المجيزين والمانعين ينقسم الفقهاء المعاصرين إلى اتجاهين: اتجاه المانعين الذين يمنعون غرامة التأخير مطلقا، اتجاه المجيزين الذين أجازوا فرض غرامة التأخير على المدين الموسر المماطل، لقوله صلى الله عليه وسلم (مطل الغني ظلم)¹ فاشتراط شرط في العقود الآجلة ينص على إلزام المدين بدفع مبلغ محدد، أو نسبة من الدين، أو نسبة حسب أرباح ودائع البنك، شرط فاسد لا يجوز ارتكابه، ولا يجوز للبنوك الإسلامية الإقدام عليه، لأنه بهذا العمل تقترب تماما من البنوك الربوية².

فغرامة التأخير في دفع أقساط الثمن هي ربا النسيئة التي جاءت النصوص الشرعية ناهية عنه نهيًا صريحًا وجازمًا، ولا علاقة لها بالتعزير بالمال الذي ذهب إليه بعض الفقهاء ومنهم شيخ الإسلام ابن تيمية الذي قال في عقوبة المماطل: "وإذا كان الذي عليه الحق قادرا على الوفاء ومطل صاحب الحق حتى أخرجه إلى الشكاية فما غرمه بسبب ذلك فهو على الظالم المبطل إذا كان غرمه على الوجه المعتاد"³.

ولو كان قادرا على أداء الدين وامتنع ورأى الحاكم منعه من فضول الأكل والنكاح فله ذلك، إذ التعزير لا يختص بنوع معين، وإنما يرجع فيه إلى اجتهاد الحاكم في نوعه وقدره إذا لم يتعد بعض الحدود، فالغرامة التي قال بها ابن تيمية إنما هي في مقابل مصاريف الإجراءات القضائية، وليست في مقابل التأخير في تسديد الدين، بل دعا إلى معاقبة المتعاملين بالربا، وإلى إسقاط الزيادة على رأس المال حيث قال: "أن الواجب على ولاية الأمور بعد تعزير المتعاملين بالمعاملة الربوية، بأن يأمر المدين

¹ الإمام البخاري، الجامع المسند الصحيح، مرجع سابق، باب من انتظر حتى تدفن، رقم الحديث 2287، ج 03، ص 94.

² القره داغي، بحوث في فقه البنوك الإسلامية، مرجع سابق، ص 125.

³ ابن تيمية، مجموع الفتاوى، جمع وترتيب عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، دط، مجمع الملك فهد للطباعة، الرياض-السعودية، 2004، ج 30، ص 24.

أن يؤدي رأس المال، ويُسقطوا الزيادة الربوية عنه" وإذا تنازعا على الشرط المقدم على العقد فالصحيح أنه باطل بكل حال، ومقصودهما إنما هو الربا¹.

وقد وضح وأجل مجمع الفقه الإسلامي بشأن موضوع الشرط الجزائي الذي جاء فيه التفصيل الآتي²:

1- أن الشرط الجزائي في القانون هو اتفاق بين المتعاقدين على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له عن الضرر الذي يلحقه إذا لم ينفذ الطرف الآخر ما التزم به، أو تأخر في تنفيذه.

2- ويؤكد المجلس قراراته السابقة بالنسبة للشرط الجزائي الواردة في الاستصناع ونصه: "يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة"، وقراره في البيع بالتقسيط ونصه: "إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط بعد الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرم".

3- وأنه يجوز أن يشترط الشرط الجزائي في جميع العقود المالية ما عدا العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها ديناً؛ فإن هذا من الربا الصريح، وبناء على هذا، يجوز هذا الشرط - مثلاً - في عقود المقاولات بالنسبة للمقاول، وعقد التوريد بالنسبة للمورد، وعقد الاستصناع بالنسبة للصانع إذا لم ينفذ ما التزم به أو تأخر في تنفيذه، ولا يجوز في البيع بالتقسيط بسبب تأخر المدين عن سداد الأقساط المتبقية سواء كان بسبب الإعسار، أو المماطلة، ولا يجوز في عقد الاستصناع بالنسبة للمستصنع إذا تأخر في أداء ما عليه.

¹ ابن تيمية، مجموع الفتاوى، مرجع سابق، ج 30، ص 36.

² مجمع الفقه الإسلامي الدولي، مجلة المجمع، مرجع سابق، ع 12، الدورة الثانية عشر، الرياض - السعودية، 23-28 سبتمبر 2000، قرار رقم 109 (03/12)، ج 02، ص 91.

ثالثا-الغبين والظلم:

ما يكتنف العقد من ظلم وغبن واستغلال للمستفيد من سكنات عدل من تحميله لضمان العين المستأجرة وتكاليف الصيانة غير التشغيلية فترة كونه مستأجرا مع أن ضمانها على المؤجر، ومن حرمانه من المسكن إذا عجز عن تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما خمسة عشرة يوما وأكل ماله بالباطل وبالنظر في فتاوى العلماء الصادرة في شأن سكنات عدل نجد أنها قد احتكمت إلى فقه الموازنات، والمقابلة بين المصالح والمفاسد المترتبة عليها والترحيح بينها¹.

الأخذ بقواعد الشريعة ومنها قاعدة دفع المفاسد أولى من جلب المصالح، وقاعدة اعتبار المال وما ينتج من القول بالجواز المطلق من استهانة الدولة بمبادئ الشريعة المطهرة وتغييبها وعدم الاحتكام إليها مستقبلا في المشاريع السكنية وغيرها من المشاريع، لأن سكنات عدل وقوانينها المنظمة لها مستوردة من فرنسا ولم تكلف الدولة نفسها أن تجعلها متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية².

بعد بيان أهم المميزات المكونة لملامح صيغة البيع التأجيري وخاصة المستخدمة في سكنات عدل، يصعب الأمر جدا لأجل التكلم حول جعل الأمر عاديا للاكتتاب حول هاته الصيغ، بل ينبغي للمشرع الجزائري، مراجعة صيغة البيع التأجيري من أجل تنقيحها وتحويرها وفق مزيد من ضوابط الشريعة الإسلامية، من أجل زيادة الإقبال عليها لدى الراغبين في اقتناء مساكن وفق صيغة البيع التأجيري، ورفع أي حرج أو شبهة متعلقة أو متأرجحة حوله، ومن شأن ذلك تنشيط السوق السكنية بفضل اتساع رقعة الطلب ورفع الضغط عن باقي الصيغ السكنية.

¹ صباح عماري، فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل، مرجع سابق، ص 493.

² محمد حاج عيسى الجزائري، حكم سكنات وكالة عدل، موقع الحاج عيسى www.islahway.com، 2013، تاريخ الزيارة 12 مارس 2020.

المبحث الثالث

تقويم سياسة السكن التّأجيري في الجزائر.

من أجل دراسة الواقع السكني الجزائري في ظل غياب أي إحصاءات دقيقة حول الاحتياجات الحقيقية لحجم الحظيرة السكنية، وحجم الطلبات حول المساكن، نحاول في هاته النقاط حصر أهم نقاط الضعف والعيوب في سياسة الإسكان الجزائرية في شقها التّأجيري.

المطلب الأول: الاحتياجات السكانية للمساكن في الجزائر والحلول المطبقة.

المطلب الثاني: إدراج التمويلات الإسلامية في السياسة السكنية الجزائرية ضمن الحلول المستخدمة.

المطلب الأول

الاحتياجات السكانية للمساكن في الجزائر والحلول المطبقة.

لا يمكن الوصول إلى نتائج حقيقية في تصور حجم الأزمة أو حجم الحلول في الجزائر، بسبب غياب أرقام كافية ووافية تجعل من قياس القضية دقيقا، نحاول تقديم تصور لحجم الإنتاج السكني في الجزائر بناء على ما توفر من إحصائيات، مع إبراز فاعلية تلك الحلول على الأقل في القضاء على العشوائيات كما سيأتي بيانه.

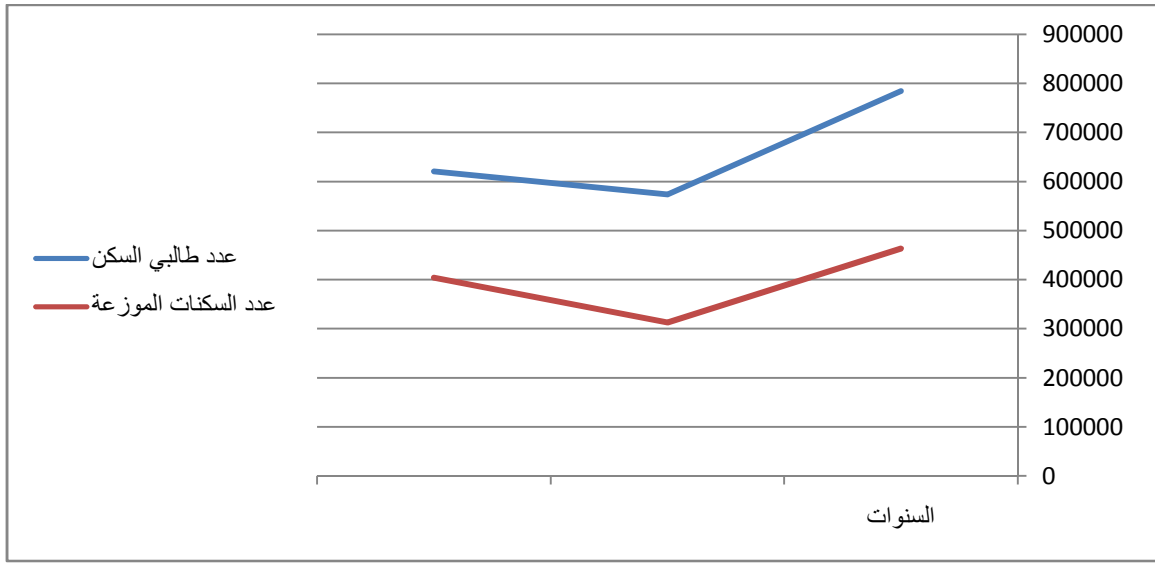
الفرع الأول: حجوم الإنتاج السكني في الجزائر.

يتضاعف نمو السكان في الجزائر بأكثر من مليون نسمة لكل سنة، وزيادة عدد الزيجات بأكثر من ثلاث مئة ألف (300.000) زيجة جديدة¹، وهو رقم ليس بالحجم الضخم حتى يتخوف من تغطيته، بينما تكبر الحظيرة الوطنية بالمنتجات السكنية بإنتاج حوالي ثلاث مئة ألف وحدة سكنية لكل سنة²، عند النظر منطقيا إلى الأرقام فإنه لا تتراخي أي أزمة في الأفق وهذا لتناسب الرقم وحجم الزيجات الجديدة، وكان ليشكل حلا للأزمة لولا حجم الطلبات الغير مستنفذ من قبل خلال السنوات القديمة، فالمشكلة تراكمية زمنية، والشكل البياني الآتي يوضح حجم نمو الفراغ بين الزيادة في عدد طالبي السكن وبين الإنتاج للوحدات السكنية:

¹ الديوان الوطني للإحصائيات، ديمغرافيا الجزائر، مديرية المنشورات والنشر والتوثيق والطبع، العاصمة-الجزائر، 2016، ص 24.

² الديوان الوطني للإحصائيات، الجزائر بالأرقام، نشرة رقم 48، مديرية المنشورات والنشر والتوثيق والطبع، العاصمة-الجزائر، 2018، ص 10.

الشكل رقم 20: السكنات الموزعة بين السنوات (2007-2009) إلى عدد طالبي السكن.



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على منشورات الديوان الوطني للإحصائيات¹.

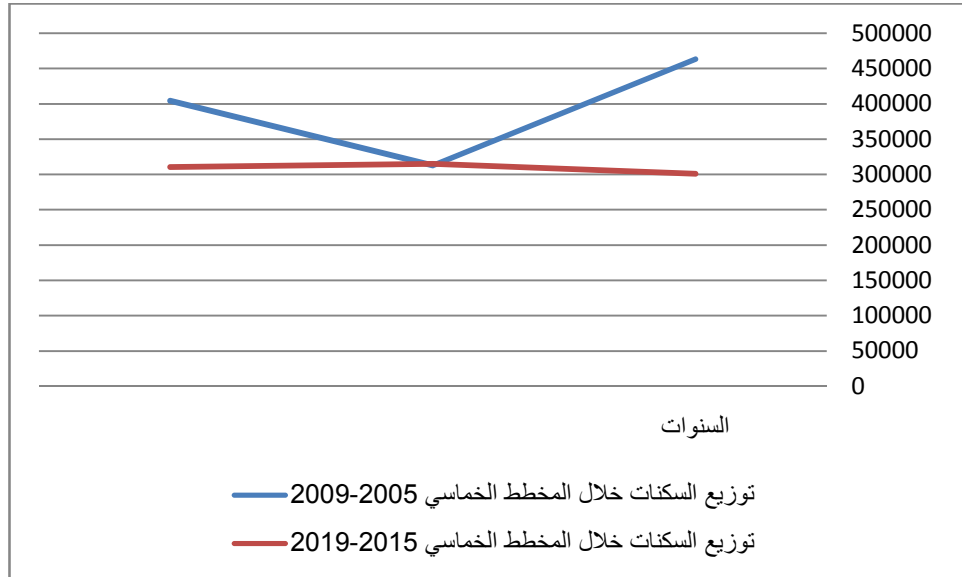
تحليل الشكل:

عند حساب حجم الفراغ بين عدد طالبي السكن وبين حجم الوحدات السكنية المنتجة نجدها تتراوح في حوالي ثلاث مئة ألف لكل سنة بصفة ثابتة، وفي أقل تقدير لها بلغت أكثر من مئتي ألف وحدة، ثبات وحدات الفراغ بين الطلب والعرض يشير إلى وجود كتلة متراكمة قبلا، لا بد لها من طفرة إنتاجية تغطي الاحتياجات السابقة المتراكبة ومن ثم العودة إلى الإنتاج وفق المسار الطبيعي، دون هاته الحلول ستبقى مشكلة السكن متواصلة بعواقب تزداد كلما مرر الزمن، النتائج كانت على العكس تماما فإنتاج الوحدات السكنية أخذ في الانخفاض بين كل مخطط وتاليه، وهو ملاحظ في أرقام المخططات الخماسية المتعاقبة، المخطط التالي يوضح ذلك الانخفاض بين المخطط الخماسي في الفترة ما بين (2005-2009) والمخطط الخماسي ما بين الفترة (2015-2019) وهو كالاتي:

¹ ONS, Habitat Rural, Répartition des logements inscrits (inscriptions cumulées) et des livraisons (achèvements cumulés) par wilaya - Tous programmes confondus - Années 2007 à 2009 .

الشكل رقم 21: توزيع الوحدات السكنية بين المخطط الخماسي

(2009-2005) و (2019-2015)



المرجع: من إعداد الطالب بالاعتماد على منشورات الديوان الوطني للإحصائيات¹.

تحليل الشكل.

يمكن الملاحظة من الشكل السابق حدوث طفرة إنتاجية عكسية، على عكس ما هو مفترض، فبدل أن يتم رفع سقف الإنتاج نلاحظ حدوث انخفاض في إنتاج الوحدات السكنية يقارب حتى المئتي ألف وحدة، فبعد أن وصلت لحدود الخمس مئة ألف وحدة في المخطط (2005-2009) انخفضت في إنتاج مستقر لا يتراوح الثلاث مئة ألف وحدة سنويا خلال المخطط (2015-2019).

¹ ONS, Habitat Rural, Ibid, p 02.

و الديوان الوطني للإحصائيات، الجزائر بالأرقام، نشرة رقم 48، مرجع سابق، ص 10.

الفرع الثاني: الملامح الإيجابية في سياسات الإسكان الجزائرية.

كان لسياسات الإسكان الجزائرية العديد من الميزات الحسنة، لا يمكن حصر أغلبها ولكن ما لا يدرك كله يدرك جله، ومن بين تلك المميزات:

البند الأول: إيقاف النزوح الريفي.

تتميز ظاهرة النزوح الريفي في البلاد النامية، بشكل عام، والجزائر بشكل خاص، بأنها نزوح من الأرياف والقرى تجاه المدن ولهذا، فهي تتسبب في مشاكل عمرانية في ضواحي المدن مثل نمو المدن والأحياء القصديرية، والضواحي التلقائية غير مخططة وما يترتب عليها من مشكلات عديدة، لأن ظاهرة النزوح الريفي إلى المدينة كما هو معروف تؤثر في الحياة الاجتماعية والاقتصادية للدولة، فهي تقلل من الأيدي العاملة في الزراعة، مما يؤدي بالتالي إلى ارتفاع أجور العمال الزراعيين، كما تؤدي إلى ازدحام المراكز الحضرية المستقبلية الأمر الذي يعوق البناء الاجتماعي عن أداء وظائفه الأساسية، فضلا عن كونها تمثل العامل الرئيسي في تشكيل الطبقات الاجتماعية الجديدة وتعلم أنماط مختلفة من العلاقات والسلوكيات الاجتماعية لغرض تحقيق معيشتهم للبيئة الجديدة بواسطة عملية التكيف الثقافي والاجتماعي¹.

سياسة الدعم والمساعدات المادية للسكن الريفي في المناطق الصحراوية ومناطق الهضاب العليا، شجعت على الاستقرار في تلك المناطق وخلقت تحفيزا على إنشاء مساكن جديدة والاستقرار فيها، ولهاته السياسة انعكاسات ايجابية على القطاع الفلاحي والقطاع الزراعي، وتجنّب المدن الضغط والمشاكل المصاحبة للنزوح من الانحلال وظهور الجريمة و الضغط على مناصب العمل.

¹ عبد الغاني قتال، عوامل وانعكاسات ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة-الجزائر، 2009-2010، ص 06.

البند الثاني: القضاء على الأحياء القصديرية.

تعاني الجزائر كما سبق وأشرنا كباقي أغلب دول العالم من السكن العشوائي، أو ما يعرف بالأحياء القصديرية، وهي عبارة عن تجمعات تتأسس في الضواحي المتاخمة للمدن، وعادة ما يندر توافر أي ظروف صحية في التجمعات القصديري، فهو مجمع الأوساخ وانعدام المياه وانتشار الآفات، وما ينتج عن تلكم العوامل سوى توسع الأوبئة والجريمة، ما يعني ضغطا على الميزانية العمومية من تكاليف الرعاية الصحية، السجون وإعادة التربية.

بحسب تصريحات الحكومة الجزائرية فإن العاصمة الجزائرية أول مدينة إفريقية تخلو من الأحياء القصديرية، وذلك بفضل السياسات الإسكانية التي تنتهجها الجزائر في الإنتاج السكني وذلك راجع للتخطيط المحكم في الجزائر لتوفير السكن الملائم لآلاف الأسر والقضاء على العشوائيات، أو ما يعرف بالأحياء القصديرية¹.

¹ تقارير الأمم المتحدة، الجزائر العاصمة أول مدينة إفريقية دون عشوائيات، موقع أخبار الأمم المتحدة، www.news.un.org، 25 أكتوبر 2016، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

المطلب الثاني

إدراج التمويلات الإسلامية في السياسة السكنية الجزائرية ضمن الحلول المستخدمة .

تفتحت الجزائر على التمويل الإسلامي، بعد الوصول لقناعة الضرورة الملحة لها، والتي ترغب في كسب ميزات سياسة السوق المفتوحة، حظيرة البنوك الإسلامية اليوم في الجزائر تضم بنكين وهما مصرف السلام وبنك البركة، والبنوك التقليدية التي تشتمل على شبائيك إسلامية هي ست بنوك: البنك الوطني الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، القرض الشعبي الجزائري، البنك الوطني الخارجي، بنك التنمية المحلية، بنك الفلاحة والتنمية الريفية. اكتفيت في ذكر الصيغ على ما هو متوفر في البنوك الإسلامية وفي شبائيك البنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وسبب هذا الاقتصار هو مجانبة الحشو والتكرار، فالصيغ نفسها في محاكاة لنفسها تدور في نفس الحلقة وبنفس الشكل في البنوك التي ذكرتها آنفا.

الفرع الأول: منتجات مصرف السلام.

يعد مصرف السلام من البنوك التي تصرح بالتزامها بالصيغ الإسلامية في التمويل في الجزائر إلى جانب بنك البركة.

مصرف السلام - الجزائر هو أحد الوحدات المصرفية التابعة لمصرف السلام بالبحرين الذي ينتشر في ثلاث دول هي البحرين والسودان والإمارات العربية المتحدة، يقع مقره الإداري في عاصمة الجزائر ويعمل طبقا للقوانين الجزائرية، وقد تم إنشاء المصرف كثمرة للتعاون الجزائري الإماراتي، جاء التأسيس بتاريخ 08 جوان 2006، وقد تم اعتماده من قبل بنك الجزائر بتاريخ 10 سبتمبر 2008 ليبدأ مزاوله نشاطه بتاريخ 20 أكتوبر 2008¹، ويعد من المكاسب المهمة التي تعزز بها السوق

¹ مصرف السلام، التقرير السنوي 2012، منشورات مصرف السلام-الجزائر، ص 04.

المصرفي، تنقسم أساليب التمويل في مصرف السلام بالجزائر كغيره من البنوك الإسلامية بحسب العقود المستخدمة فيها؛ حيث نجد عقود المعاوضات (السلم، البيع بالتقسيط، المراجعة للآمر بالشراء، الاستصناع والإجارة المنتهية بالتملك) وعقود المشاركات من (المضاربة، المشاركة والمزارة)¹

والمنتجات التي يطرحها مصرف السلام في التمويل السكني ثلاث صيغ وهي²:

البند الأول: دار السلام LPP-LPA.

والصيغة التي يستخدمها مصرف السلام في تمويل هذا المنتج هي صيغة المشاركة لدى المصرف على أساس شركة الملك؛ وهي أن يشترك رجلان في ملك مال³، وتقوم هاته الصيغة بأن يقوم من خلالها المصرف بناء على طلب المتعامل بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته، و على هذا الأساس يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتملك أو البيع التدريجي لها من خلال عقود بيع متتالية⁴، وبحسب الملاحظ وفق التقارير السنوية المنشورة من طرف البنك فإنه يتم التنظير لهاته الصيغة في موقع البنك دون أن ترد أي بيانات حول العمل بها في سابق السنوات وفق إطلاعي.

¹ عبد الرزاق بوعيطه، "تقييم الدور الاقتصادي لمصرف السلام الإسلامي دراسة مقارنة بين مصرف السلام السوداني ومصرف السلام الجزائري"، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة برج بوعريش، برج بوعريش-الجزائر، ع 02، 2019، ص 775.

² مصرف السلام، دار السلام للتمويل العقاري، موقع مصرف السلام بالجزائر، www.alsalamalgeria.com، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

³ شمس الدين السرخسي، المبسوط، ط 01، دار المعرفة، بيروت-لبنان، 1989، ج 04، ص 300.

⁴ مصرف السلام، دار السلام للتمويل العقاري، الموقع الرسمي لمصرف السلام بالجزائر، alsalamalgeria.com، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

البند الثاني: دار السلام لتهيئة منزل.

وتستخدم في تمويل التهيئة ثلاث صيغ وهي¹:

أولاً: صيغة الإستصناع والإستصناع الموازي.

أشار قبلاً ونذكر بعقد الاستصناع فهو عقد بين الصانع والمستصنع على سلعة موصوفة في الذمة، تدخل فيها الصنعة مقابل ثمن يدفع مقدماً أو مؤجلاً على دفعة واحدة أو على عدة دفعات حسبما يتفق عليه الطرفان، يقوم بموجبه الصانع بصناعة السلعة أو الحصول عليها من السوق عند حلول موعد تسليمها، وقد طورت الصرفية الإسلامية هذا العقد ليكون أداة تمويلية تستخدم عند الرغبة في تشييد المباني بمواصفات خاصة².

حيث يقوم من خلالها المصرف بناءً على طلب المتعامل بتهيئة عقار حسب المواصفات المحددة ضمن الطلب و المخططات المرفقة به، و يعتمد المصرف في تنفيذ هذه العملية على عقدي إستصناع منفصلين يكون في أحدهما صانعا و في الثاني مستصنعا، حيث ينعقد الاستصناع الأول بينه و بين المتعامل المستصنع فيكون صانعا بالنسبة إليه، ثم يعقد المصرف إستصناعا موازيا مع مقاول، من أجل إنجاز المشروع فيكون مستصنعا في هذا العقد، على أن يكون كل من العقدين مستقلا عن الآخر³، ولا توجد أي بيانات عن التعامل بالإستصناع داخل التقارير السنوية المنشورة من طرف مصرف السلام-الجزائر.

¹ مصرف السلام، دار السلام للتمويل العقاري، الموقع الرسمي لمصرف السلام بالجزائر، alsalamalgeria.com، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

² صادق راشد الشمري، الصناعة المصرفية الإسلامية مداخل وتطبيقات، مرجع سابق، ص 180.

³ مصرف السلام، دار السلام للتمويل العقاري، الموقع الرسمي لمصرف السلام بالجزائر، alsalamalgeria.com، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

ثانيا: صيغة البيع الآجل والمرابحة للآمر بالشراء.

هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء سلع ؛ بضائع ؛ آلات أو معدات بناء على طلب المتعامل، و يقوم بعد تملكه لها و قبضها القبض الناقل للضمان ببيعها للمتعامل بالآجل؛ و من ثم ليس في العملية بيع لما لا يملكه المصرف، لأن المصرف لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب من المتعامل و يعرضه عليه ليرى إذا كان مطابقا لما وصف، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن المصرف قد قبض ما اشتراه فأصبح قابضا و ضامنا يتحمل تبعه الهلاك، تتم صيغ بيع الآجل من خلال تأجيل دفع الثمن إلى أجل محدد دفعة واحدة أو على أقساط¹، وتستخدم الآلية نفسها مع المrabحة للآمر بالشراء، بيد أن المشكلة أن الحقيقة أن المrabحة البنكية صورتها صورة بيع وحقيقتها قرض بزيادة²، والموضوع من ناحيته الفقهية بحاجة لمزيد ضبط وتحقيق.

البند الثالث: دار السلام لبناء أو توسعة منزل.

صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة: هي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتملك حيث يقترن بها و عد بتمليك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، و تتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع

¹ مصرف السلام، دار السلام للتمويل العقاري، الموقع الرسمي لمصرف السلام بالجزائر، alsalamalgeria.com، تاريخ

الزيارة 12 ديسمبر 2020.

² محمد علي فركوس، تعقيب حول مقال الرد الصريح على ما يثار حول البنوك الإسلامية من قذح وتجريح، موقع فركوس،

www.ferkous.com، تاريخ الزيارة 23 ماي 2021.

مستقل يوقع عند البيع وليس قبله¹، وقد سبق التنظير لمسألة البيع التأجيري في المطلب السابق بتفصيلاته.

الفرع الثاني: الصيغ التمويلية في بنك البركة.

من البنوك التي تصرح بالتزامها بالعمل الإسلامي هو بنك البركة والصيغ التي يقدمها البنك في التمويل السكني ثلاث صيغ وهي²:

البند الأول: الاعتماد الإيجاري.

الاعتماد الإيجاري هو عقد إيجار أصول مقرون بوعده بالبيع لفائدة المستأجر و يتعلق الأمر بتقنية تمويل حديثة النشأة نسبيا ، حيث يتدخل في هذه العملية ثلاثة أطراف أساسيين هم:

1. مورد (الصانع أو البائع) الأصل
2. المؤجر البنك أو المؤسسة إلى تشتري الأصل لغرض تأجيره لعميله
3. المستأجر الذي يؤجر الأصل الذي يحتفظ بحق الاختيار في الشراء النهائي بموجب عقد التأجير

و من التعريف السابق، يستنتج أن حق ملكية الأصل يرجع للبنك خلال طول مدة العقد، غير أن حق الاستغلال يعود للمستأجر

عند انتهاء مدة العقد يمنح للمستأجر أحد الخيارات الثلاث الآتية:

1. العميل ملزم باقتناء الأصل.

¹ مصرف السلام، دار السلام للتمويل العقاري، الموقع الرسمي لمصرف السلام بالجزائر، www.alsalamalgeria.com، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

² بنك البركة، دار البركة لبناء مسكن فردي، الموقع الرسمي لبنك البركة فرع الجزائر، www.albaraka-bank.com، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

2. العميل له الخيار ما بين إعادة استئجار الأصل أو إعادته إلى البنك.

3. يستأجر العميل مرة أخرى الأصل المؤجر.

البند الثاني: دار البركة لبناء مسكن فردي.

الصيغة التي يستخدمها البنك هي صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة وهي صيغة يقوم من خلالها المصرف بشراء أصول منقولة أو غير منقولة موصوفة في الذمة بناء على طلب المتعامل ثم إيجارها له إجارة موصوفة في الذمة المنتهية بالتملك حيث يقترن بها و عد بتمليك العين الموصوفة في الذمة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها، و تتم العملية من خلال عقود منفصلة مستقلة عن بعضها فتعقد الإجارة أولا من خلال عقد مخصوص بها ليتم بيع العين الموصوفة في الذمة عند طلب المتعامل من خلال عقد بيع مستقل يوقع عند البيع وليس قبله¹.

البند الثالث: دار البركة لتهيئة المسكن.

الاستصناع هو الصيغة المستخدمة في تمويل التهيئة وهو عقد مقاولة الذي من خلاله يطلب الطرف الأول (المستصنع) من الطرف الثاني يدعى (الصانع) بصنع أو بناء مشروع يضاف إليه ربح يدفع مسبقا بصفة مجزأة أو لأجل . و يتعلق الأمر بصيغة تشبه عقد السلم مع الفرق أن موضوع الصفقة هو التسليم و ليس شراء سلع على حالها ، و لكن مواد مصنعة تم إخضاعها لعدة مراحل لتحويلها².

مقارنة مع التطبيقات التجارية الحالية ، يشبه الاستصناع عقد مقاولة كما هو معرف في المادة 549 من القانون المدني الجزائري : "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن

¹ بنك البركة، دار البركة لبناء مسكن فردي، الموقع الرسمي لبنك البركة فرع الجزائر، www.albaraka-bank.com، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

² المرجع نفسه.

يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"¹، يمكن أن يتدخل في صيغة الاستصناع المستعملة من طرف البنوك الإسلامية ثلاثة أطراف إلى جانب البنك ، صاحب المشروع و المقاول في إطار استصناع مزدوج.

الفرع الثالث: الصيغ التمويلية في البنك الوطني الجزائري.

الصيغة التمويلية لشراء مسكن والتي يتيحها البنك الوطني الجزائري هي صيغة المراجعة العقارية: وهي صيغة تساعد على امتلاك منزل، حيث يقوم البنك فيها بشراء العقار وإعادة بيعه للراغب في الاكتتاب بهامش فائدة معروف ومتفق عليه، وتتلخص خطوات الصيغة في الخطوات الآتية²:

- ✓ تقدم المكتتب بالعقار الذي يزمع الحصول عليه.
- ✓ يشتري البنك العقار من المرقى أو من عند أحد الأفراد.
- ✓ يقوم البنك ببيعه للمكتتب بهامش ربح متفق عليه مسبقا.
- ✓ سعر البيع موزع على فترة تصل إلى 40 سنة، مع أقساط شهرية ثابتة.

الفرع الرابع: الصيغ التمويلية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

يعتبر كتاب بنك من البنوك المتخصصة في التمويل السكني، وقد أطلق البنك شبايك للتمويل الإسلامي في شراء مساكن جديدة باستخدام صيغة الإجارة التمليلية، وهي محاكاة وانعكاس للبيع بالإيجار وبحسب البنك: فإنها صيغة تمويل بديلة وبدون فوائد، يقتني من خلالها البنك السكن الذي

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ص 1025.

² البنك الوطني الجزائري، المراجعة العقارية، الموقع الرسمي للبنك الوطني الجزائري، www.bna.dz، تاريخ الزيارة 12 ديسمبر 2020.

يختاره المكتب، ويمنحه إياه هذا الأخير وفق صيغة إيجار مقابل دفع بدلات الإيجار الدورية، التي تنتهي بتمليك المسكن في نهاية فترة الإيجار¹.

عند محاولة تقديم دراسة نقدية اقتصادية لنجاح هاته الصيغ من فشلها، يمثل المستحيل أمام الدارس لانعدام أي إحصائيات لحجم التعامل وحجم الإقبال لهاته الصيغ، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن غياب التخصص الوظيفي رغم حضوره في مسميات البنوك، يجعل الأمر أكثر صعوبة فكان الأفضل تخصيص وإفراد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل السكني فقط دون غيره من البنوك، لتقديم نظرة فاحصة وسليمة تجعل من استشراف السياسة أمرا يسيرا.

¹ CNEP, Leasing immobilier Melk Idjari, www.Cnepbanque.dz, date of visit 12 December 2020.

خلاصة الفصل الثاني:

خلاصة لما تقدم في الفصل الثاني حول تقييم لسياسات الجزائر الإسكانية خلال العمل بالمخططات الخماسية وخاصة المخطط الخماسي خلال الفترة ما بين 2015-2019 نوجزها في النقاط الآتية :

بينما أهم المنتجات السكنية المشرعة في السياسة السكنية الجزائرية، وأهم المساعدات المالية والتسهيلات البنكية من القروض ذات الفوائد الربوية المدعمة الموجهة نحو تمويل السياسة السكنية وإنجاحها.

مع التذكير بأهم المنتجات المالية في سياسة الإسكان الجزائرية المعتمدة على التأجير وهما الصيغة الاجتماعية ممثلة في السكن العمومي الإيجاري، والصيغة التجارية ممثلة في السكن التأجيري، وكلا الصيغتين ترهق الخزينة العمومية بمبالغ أكثر من ضخمة، تتطلب تصحيحا في ظل الظروف الاقتصادية للدولة.

وقد تم عرض حجوم الإنتاج للوحدات السكنية في الجزائر ختاماً، مع إظهار حجم التفاوت بينها وبين طالبي السكن، وأبرزنا خلالها أهم الإيجابيات التي حققتها السياسة السكنية في الجزائر من تقليل النزوح الريفي ومن تضيق حيز الأحياء القصديرية والسكن الفوضوي المبعثرة في ضواحي المدن، والمحاولات التصحيحية في سياساتها في خلق بعض الحلول كالانفتاح على التمويل الإسلامي للتمويل العقاري.



الفصل

الكتاب



الفصل الثالث

هياكل صكوك الإجارة الإسلامية المستخدمة عالميا في

السياسات السكنية

تمهيد وتقسيم:

بين الاقتصاد التقليدي والإسلامي مناطق اشتراك، رغم اختلاف الأساس والإيديولوجية، من بين تلك المناطق الشاسعة؛ سندات الإجارة أو كما يصطلح عليها عند مهندسي المنتجات المالية الإسلامية بصكوك الإجارة، ولهذا عوائد فارحة تجمع بين الخبرة التقليدية لجدوى ومخاطر ومزايا سندات الإجارة التقليدية من جهة، ولعقب وتاريخ وثراء صكوك الإجارة الإسلامية من جهة أخرى، وهو ما يزيد لها عظمة على عظمتها، فلا حيرة ولا تثريب إن وجدناها بحصة الأسد أو في حماها عند كل نشرة مؤشرات في أسواق المال، ولطالما كان ارتباطها الأكبر هو ارتباطها بالقطاع العقاري وبالأخص القطاع السكني.

في هذا الفصل نبش في عقب تراث الأجداد الفقهي، نحيط ونسور به صكوك الإجارة لنُفَوِّمَ به صورتها المتبناة في بنوكنا الإسلامية الحالية، بحسب تقسيمنا الآتي:

المبحث الأول: أحوال عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وضوابط تصكيكه وبيانه في نشرة الإصدار.

المبحث الثاني: التمويل باستخدام صكوك الموجودات المؤجرة والأحكام الشرعية المتعلقة بها.

المبحث الثالث: صكوك منافع وخدمات الإجارة الإسلامية وأشكال استخداماتها في التمويلات السكنية.

المبحث الأول

أحوال عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وضوابط تصكيكه وبيانه في نشرة الإصدار.

يصنف عقد الإجارة ضمن العقود المسماة المعروفة منذ زمن التشريع، ولقد تشربت وأوفيت حقها من البحث والتدقيق، غير أن عملية تصكيكها تجعلها من النوازل التي يجب إعادة ضبطها بتلك العملية، وهو ما سيرد تحقيقه في المطالب القادمة على قدر الجهد.

تحقيقاً لبحث عقد الإجارة في الفقه الإسلامي قسمت الدراسة إلى المطالب الآتية:

المطلب الأول: طبيعة عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وبيان أركانه.

المطلب الثاني: شروط البيان في نشرة الإصدار والاعتماد على مؤشر محدد في تسعيرها.

المطلب الأول

طبيعة عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وبيان أركانه.

مما يستحال في هاته السطور؛ الإحاطة الشاملة بجميع مسائل ودقائق عقد الإجارة، لرحابة رقعتها وعتاقة أصلها، ما يضطرننا ولا بد؛ من أخذ الأصل واللباب وترك ما تفرع في هذا الباب.

الفرع الأول: تعريف صكوك الإجارة والمصطلحات ذات الصلة.

إعمالا لسنة التدرج، نبني تعريفنا لصكوك الإجارة بداية بتعريف عقد الإجارة والسندات ثم ربطهما عن طريق تخصيص الأول والثاني وجمعهما.

البند الأول: تعريف عقد الإجارة.

سبق تعريف عقد الإجارة سابقا في الفصل الأول، ونذكر بأحد التعاريف في هذا الموضع وهو على أنها "عقد على منفعة مباحة لا محرمة كالزنا لمدة معلومة كيوم أو شهر أو سنة من عين معينة أو موصوفة في الذمة كسكنى هذه الدار أو دابة صفتها كذا للحمل أو الركوب مثلا أو على عمل معلوم كحمله إلى موضع كذا وعلم منه أن الإجارة ضربان ويأتي بعوض معلوم في الضربين"¹.

البند الثاني: تعريف صكوك الإجارة.

تعددت تعاريف صكوك الإجارة بين الباحثين في الاقتصاد الإسلامي ولعل أبرزها:

¹ البهوتي، شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، مرجع سابق، ج4، ص 26.

أولاً: سندات الإجارة هي سندات تمثل ملكية أعيان مؤجرة تدر إيرادا أو سندات تمثل ملكية خدمات أو منافع موصوفة بالذمة¹.

ثانياً: صكوك الإجارة هي وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في منافع أو خدمات عين معينة ، أو موصوفة في الذمة².

ثالثاً: هي وثائق ذات قيمة متساوية عند إصدارها ولا تقبل التجزئة ويمكن تداولها بالطرق التجارية تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان مؤجرة أو ملكية منافع أو خدمات من عين معينة أو موصوفة في الذمة³.

الملاحظ في التعاريف السابقة؛ هو شبه التطابق حيث تركز تلك التعاريف على الخصائص الأساسية للأوراق المالية من عدم قابلية التجزئة وتجانس تلك الأوراق بتساوي القيمة الاسمية، وإمكانية تداولها بعد الطرح في السوق الثانوية.

ذلك في الشق الأول من التعاريف، وفي الشق الثاني نلاحظ التركيز على ذكر محل الإجارة من ذكر المنفعة للعين المؤجرة أو الخدمة، ولعل أشملها هو التعريف الثالث الذي فصل في العين والخدمة بجميع أشكالها .

¹ منذر قحف، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ط01، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة-السعودية، 1995، ص 36.

² علي محي الدين القره داغي، بحوث في فقه البنوك الإسلامية دراسة فقهية واقتصادية، ط01، شركة دار البشائر الإسلامية، بيروت-لبنان، 2010، الكتاب السادس، ج01، ص 286.

³ حسين حامد ميرة، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، ط01، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض-السعودية، 2008، ص 88.

البند الثالث: المصطلحات ذات الصلة بصكوك الإجارة.

أهم مصطلحين لهما علاقة بصكوك الإجارة هي السندات كونها أصل التسمية لصكوك الإجارة وصكوك الاستثمار لأن صكوك الإجارة هيكل من هياكل هذا الأخير.

أولاً- السندات.

تترب كلمة السندات بالاصطلاح الأول الذي عرفت به صكوك الإجارة إذ كانت تسمى سندات الإجارة، وهو اعتماد لغوي ففي اللغة تعرف السندات على أنها "كل ما يستند إليه ويعتمد عليه من حائط وغيره، ومنه قيل لصك الدين وغيره سندا"¹ وبحسب الذي لاحظته في التعاريف اللغوية للسند فإنه يطلق على الأوراق المالية التي ترتفع فقط دون خفض فأصل إطلاق المستند هو "سفع الجبل وأعلاه، وأسند ارتفع كرفع الحديث إلى المحدث"² لهذا بحسب الذي أرى؛ أطلق مصطلح السندات على صكوك الإجارة لكونها أيضاً ترتفع دون خفض عكس الأسهم.

ثانياً- صكوك الاستثمار.

عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية صكوك الاستثمار في المعيار السابع عشر على أنها "وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله"³.

وتعرف هذه الصكوك بالصكوك الاستثمارية تمييزاً لها عن الأسهم وسندات القرض.

¹ إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، تح مجمع اللغة العربية، دط، دار الدعوة، الإسكندرية-مصر، ج1، ص 454.

² ابن القطاع، تهذيب كتاب الأفعال لأبي بكر محمد بن عمر بن عبد العزيز المعروف بابن القوطية، ط01، عالم الكتب، بيروت-لبنان، 1983، ج2، ص40.

³ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، ص 467.

الفرع الثاني: أركان عقد الإجارة.

يختلف الفقهاء في تعداد أركان عقد الإجارة، والمراد بالركن ما يتوقف عليه وجود الشيء، وإن كان غير داخل في حقيقته، وهذا مجرد اصطلاح لأن ركن الشيء الحقيقي، هو أصله الداخل فيه، وأصل العقد هو الصيغة لذلك فإنه عند الحنفية لها ركن واحد وهو الإيجاب والقبول، الدالان على التبادل بين البائع والمشتري من قول وفعل¹، وعند المالكية أركان عقد الإجارة ثلاثة: العاقدان والأجر والمنفعة²، وهذا ظاهر المذهب عند ابن عرفه³، وهو مذهب الجمهور على أنها : الصيغة (الإيجاب والقبول) والعاقدان، والمعقود عليه (المنفعة والأجرة) ، فتكون ستة بتقسيم كل ركن إلى قسمين؛ فالعاقد إما بائعا أو مشتريا، والمعقود عليه إما أن يكون ثمنا أو مثمنا⁴. وذهب الحنفية إلى أنها الصيغة فقط ، وأما العاقدان والمعقود عليه فأطراف للعقد ومن مقوماته ، فلا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله . فالخلاف لفظي لا ثمر له.

البند الأول: مفاعيل عقد الإجارة.

ونعني بهما العاقدين، عند الحنفية شرط العاقد العقل، فلا يجوز عقد من لا يعقل، فأما البلوغ فليس بشرط، ومن شروط العاقد ألا يكون مرتدا، على قياس أبي حنيفة في من أجاز المعاملة، حتى لو كان أحدهما مرتدا وقفت المعاملة⁵

ويشترط فيهما ما يشترط في البيع من أهلية التعاقد، فلا يصح عقد الإجارة من فاقد الأهلية غير المميز، كالطفل الصغير والمجنون والمريض فاقد الوعي، لأنه لا يتأتى منهم الرضا الذي تقوم عليه

¹ عبد الرحمن الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، ط02، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2003، ج02، ص141.

² محمد بن يوسف المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ط01، دار الكتب العلمية، 1994، ج06، ص07.

³ المرجع نفسه، ج06، ص08.

⁴ عبد الرحمن الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، مرجع سابق، ج02، ص117.

⁵ الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط01، المكتبة الحبيبية، باكستان، 1989، ج14، ص25.

العقود وتصح الإجارة من المميز ناقص الأهلية، كالصبي المميز والسفيه، ولكن العقد يتوقف على وليه، فإن رأى فيه مصلحة أمضاه وإلا رده، لأن الله تعالى جعل أمر السفهاء ومن في حكمهم إلى الأولياء قال تعالى ﴿ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ﴾¹

فإذا أجز السفيه أو المميز غير البالغ نفسه مضى العقد ولزم، ولا يتوقف على رضا وليه إلا إذا حاب في الأجرة إلى أمر له بال فيرد العقد وإذا عقد الإجارة على سلعة دون إذن وليه فلوليّ النظر في رد العقد مطلقاً حاب أو لم يحابي².

فبالنسبة للعاقدين يشترط فيهما: العقل بلا خلاف، و البلوغ على خلاف وتفصيل ذلك يجعلنا نغوص في تشعبات فرعية طويلة وعريضة هذا ليس محلها، وخلاصته: أن الجمهور أجازوا للصغير المميز إنشاء عقد الإجارة بإذن وليه أو وصيه على تفصيل بينهم خلافاً للشافعية والظاهرية وأن الراجح قول الجمهور، وكذلك اشترط الجمهور عدم إكراه أحد العاقدين واشترط الحنفية للنفاد ألا يكون العاقد مرتداً³، لكن من له الولاية على المحجور عليه ينفذ تصرفه عليه بالتأجير، أو على ماله لوجود الإنابة من الشرع، وإذا بلغ الصبي قبل انتهاء المدة ففي لزوم العقد⁴ رأيان⁵:

الأول: يبقى لازماً، أنه عقد لازم عقد بحق الولاية فلا يبطل.

والثاني: له الحق في إلغائه.

¹ سورة البقرة، الآية 282.

² الصادق عبد الرحمن الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، ط01، مؤسسة الريان، بيروت-لبنان، 26، ج 03، ص 494.

³ مجموعة من العلماء، الفتاوى الهندية، ط 02، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1310هـ، ج 01، ص 267.

⁴ محمد المختار السلامي، الأبحار المنتهى بالتمليك وصكوك التأجير، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، جدة-السعودية، ع 12، ص 307.

⁵ المرجع نفسه، ص 307.

البند الثاني: الصيغة.

يمكن اختزال القاعدة العامة للصيغة بكونها كل ما يدل على الرضا¹، فهي ما تصدر من المتعاقدين تدل على توجه إرادتهما الباطنة لإنشاء العقد وإبرامه. وتعرف تلك الإرادة الباطنة بواسطة اللفظ أو القول أو ما يقوم مقامه من الفعل أو الإشارة أو الكتابة. وهذه الصيغة هي الإيجاب والقبول. وقد اتفقت الشرائع على أن مدار وجود العقد وتحققه هو صدور ما يدل على التراضي من كلا الجانبين بإنشاء التزام بينهما. وهذا هو ما يعرف بصيغة العقد عند فقهاءنا. ويسمى عند القانونيين (التعبير عن الإرادة). والبحث فيها يكون ببيان أساليب الصيغة، وشروطها².

البند الثالث: المعقود عليه.

يتشكل المعقود عليه على ثلاثة هياكل؛ إما مثنى أو ثمن أو غيرهما، وفي حقيقة الثمن أوجه، أحدها: ما ألصق به الباء قاله القفال، والثاني: النقد، والمثنى ما يقابله على الوجهين. وأصحها: أن الثمن النقد، والمثنى ما يقابله. فإن لم يكن في العقد نقد، أو كان العوضان نقدين، فالثمن ما ألصق به الباء، والمثنى ما يقابله. فلو باع أحد النقدين بالآخر، فعلى الوجه الثاني لا مثنى فيه. ولو باع عرضا بعرض، فعلى الوجه الثاني: لا ثمن فيه، وإنما هو مبادلة³.

وفي الإجارة يسمى الأجرة والآخر يسمى العمل أو المنفعة، وكل منهما قد يكون مضمونا في الذمة، وقد يكون معينا، وتترتب على كونهما مضمونين أو معينين أحكام، والفرق بين الإجارة المعينة والإجارة الموصوفة أن الإجارة إذا وقعت على شيء معين عاينه المستأجر واطلع عليه، كهذه السيارة وهذا البيت، فإن الإجارة تنفسخ إذا تعذر على المستأجر استلام العين المؤجرة لسبب من الأسباب،

¹ الصادق عبد الرحمن الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مرجع سابق، ج 03، ص 495.

² وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 04، ص 447.

³ محيي الدين بن شرف النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، تح عادل أحمد عبد الموجود و علي محمد عوض، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ج 03، ص 172.

كاحتراقها، لأن رغبة المؤجر وقت العقد متوجه لذلك الشيء بعينه، فإذا لم يتحقق له، لم يتحقق له ما تعاقد عليه، بخلاف الإجارة على الوصف، فإن الإجارة فيها لا تنفسخ بتعذر المعقود عليه أو هلاكه، فلو أجز إنسان بيتاً أو سيارة من جهة ما، بناء على أوصاف لسيارة كان يريد لها فسلمت له السيارة ثم أصابها عطب أو احتراق أو تعذر استلام البيت فإن تلك الجهة مطالبة بإيجاد بيت آخر، بديل أو سيارة تتوفر فيها المواصفات المطلوبة في العقد، لأن رغبة التعاقد متجهة إلى أي ذات تتوفر فيها الصفات المطلوبة، لا إلى الذات بعينها¹. ومن أهم شروط العوضين ما يلي²:

أولاً: انتفاء الجهالة.

وذلك بحيث يكون كل منهما معلوماً للمتعاقدين، علماً يرتفع معه النزاع، كالمسمى جنسه وقدره ووصفه ولو غير مشار إليه أو إلى مكانه، لأن الجهالة المانعة من الصحة تنتفي بثبوت خيار الرؤية، لأنه إذا لم يوافقه يرده فلم تكن الجهالة فضية إلى المنازعة، فالضابط في هذا ذكر الجنس مع بيان القدر والوصف، ليثبت بعده خيار الرؤية³.

في عقد الإجارة الأجرة والمنفعة التي تقابلها، هما كالثمن والمثمن في عقد البيع، ولذا قال مالك: إن ما يجوز بيعه تجوز الإجارة به، والجهالة في أحد العوضين في البيع أو الإجارة تؤدي إلى الغرر والمخاطرة، وقد نهى النبي ﷺ عن بيع الغرر وفي حديث أبي سعيد الخدري أن رسول الله ﷺ "نهى عن استئجار الأجير حتى يبين له أجره"⁴، وبيان الأجرة التي ترتفع بها الجهالة يكون بالنص عليها عند التعاقد أو تكون معروفة بالعرف، فلو تعارف الناس على القيام بعمل معين، بأجرة معلومة فيجوز عدم ذكرها، كأن يقال أؤجرك على هذا العمل بمثل ما يعمل به الناس، فيجوز ما دام

¹ الصادق عبد الرحمن الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مرجع سابق، ج3، ص 496.

² المرجع نفسه، ج3، ص 504-505-506.

³ ابن عابدين، رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، تح عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1971، ج07، ص 49-50.

⁴ السيوطي، الجامع الصغير، دط، دار الفكر، بيروت-لبنان، رقم الحديث 945، ج02، المجلد الرابع، ص 195.

معلوماً، فإن لم يكن معلوماً منع، كأن يقال أوجرك بمثل الأجرة التي يعمل بها الناس اليوم، وهي لم تعلم بعد، وبتعيين بيان الأجرة¹، خاصة في الأشياء الخطيرة التي لها بال، مثل تصليح الآلات لأنه كثير ما يحصل أن الزبون يتوقع قدراً من الأجرة فيفاجأ بأكثر مما يتوقع، ويكون بذلك مدعاة للخصام وعدم الرضا².

ثانياً: أن تكون المنفعة مقصودة.

وذلك بأن تكون المنفعة مقصودة معتاداً على استيفائها بعقد الإجارة، ويجري التعامل بها بين الناس، فلا يجوز استئجار الأشجار لتجفيف الثياب عليها بخلاف ما لو استأجر سطحاً ليحفف عليه فإنه جائز³.

وقد روي عن رسول الله ﷺ أنه نهى عن قفيز الطحان⁴ أي ثورا يطحن له⁵ مسألة مشهورة في فقه الحنفية، وهي أن يعطي الرجل قمحه للطحان ليطحنه له ويأخذ أجرته قفيزاً من دقيقه والقفيز اثني عشرة صاعاً⁶.

فيجب أن تكون لها قيمة، يؤثر استغلالها في الذات المؤجرة، ولا تؤجر العطور كالمسك والرياحين، والفواكه لشمها وردها، ولا نار ليوقد منها سراج، وذكر من فروع هذا الشرط أنه لا يجوز استأجر الحدائق والبساتين للفرجة، ولا المتاع للزينة، وكرهوا تأجير الحلي المأذون فيه، ولم يحرموه، ولا يجوز عندهم تأجير الجدران للاستظلال بها، ولا السراج للاستصباح به، وعللوا ذلك بأن هذه كلها

¹ أبو محمد البغدادي، التلقين في الفقه المالكي، تح محمد بوخبزة، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2004، ج 02، ص 159.

² الصادق عبد الرحمن الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مرجع سابق، ج 03، ص 496.

³ سليم رستم باز اللبناني، شرح المجلة، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، المادة 451، ج 01، ص 203.

⁴ البيهقي، سنن البيهقي الكبرى، تح محمد عبد القادر عطا، مكتبة دار الباز، مكة المكرمة-السعودية، 1994، رقم الحديث 10636، ج 05، ص 339.

⁵ بدر الدين العيني الحنفي، البناية شرح الهداية، تح أيمن صالح شعبان، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1971، ج 10، ص 298.

⁶ محمد رواس قلعه جي وحامد صادق قنبي، معجم لغة الفقهاء، مرجع سابق، ج 01، ص 368.

منافع غير مقصودة ولا يؤثر استغلالها في الذات، فلا تستحق عليها أجرة، لعل هذا مبني على عرفهم في ذلك الوقت، أما الآن فقد أصبح استئجار هذه الأشياء مقصودا له قيمة في عرف الناس اليوم، فقد قال الحنابلة بجواز استئجار هذه الأشياء، لأن الزينة والتجمل من المقاصد التي اعتبرها الشارع¹، قال تعالى: ﴿لِتَرْكِبُوهَا وَزِينَةً﴾² وقال تعالى: ﴿فَلْ مِنْ حَرَمَ زِينَةَ اللَّهِ الَّتِي أَخْرَجَ لِعِبَادِهِ﴾³

ثالثا: أن تكون المنفعة مقدورا على تسليمها حسا وشرعا.

يجب أن تكون المنفعة مقدورا على تسليمها حسا وشرعا لأن اخذ العوض عن ما لا يقدر على تسليمه من أكل المال بالباطل، فلا يجوز تأجير سيارة ضائعة أو عقار ضائع، أو مغصوب أو غير مملوك للمؤجر، ومن الأمثلة الحسية لا يجوز استئجار أحرص للتكلم، ولا أعمى لكتابة، وشرعا لا تجوز الإجارة على إخراج الجن وحل المربوط والدعاء ونحو ذلك لعدم تحقق المنفعة⁴.

ولا استئجار شخص ليعصر الخمر أو ليغني أو ليرقص، أو ليقتل نفسا، ولا استئجار حائض أو جنب أو كافر لكنس مسجد، ولا استئجار صانع ليصنع آنية من ذهب، أو فضة، أو ليصنع تمثالا أو صورة لحيوان مجسم، ونحو ذلك من كل منفعة محرمة، كتأجير معلم ليعلم الغناء وآلات اللهور، لأنه يترتب الاستيفاء بالمنفعة أمر محظور، ولا يجوز كذلك استخدام النساء في الأعمال، ولا تتأني منهن شرعا، كالأذان والإقامة، ولا تأجير دار لتتخذ خمارة أو كنيسة أو بيتا للدعارة أو تجمع فساق، ليفسخ الكراء إن وقع، ويتصدق بالأجرة⁵.

¹ الصادق عبد الرحمن الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مرجع سابق، ج 03، ص 504.

² سورة النحل، الآية 08.

³ سورة الأعراف، الآية 30.

⁴ محمد بن عبد الله الخرشبي المالكي، حاشية الخرشبي على مختصر خليل، تح زكريا عميرات، دط، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ج 07، ص 250.

⁵ الصادق عبد الرحمن الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مرجع سابق، ج 03، ص 505.

رابعاً: ألا تكون المنفعة من القربات.

وهي القربات المطلوب فعلها من كل أحد بنفسه، كالصوم والصلاة ولو لم تكن فرضاً، فإن لم يكن الطلب شخصياً جاز أخذ الأجرة، ولذا جاز أخذ الأجرة على بعض فروض الكفاية، كتغسيل الميت وحمله ما لم يتعين لعدم وجود من يقوم به، ولا يجوز أن يستأجر الأب ابنه ليقوم بخدمته، لأن خدمته واجبة عليه، ولا يجوز كذلك للزوج أن يستأجر زوجته على الطهي وخدمة البيت لأنها واجبة عليها شرعاً¹.

خامساً: أن تكون المنفعة ممنوحة للمؤجر.

ومن حبس عليه شيء لينتفع بسكناه لا يجوز له أن يؤجره، لأنه ملك الانتفاع به، ولم يملك منفعته، حتى يحق له تأجيرها، فلا يجوز تأجير الطريق ولا موضع الجلوس في المساجد والمدارس والأسواق، ولا مواضع النسك، ولا محلات الإقامة في دور الوقف والأحباس، لأنه ليس بمن حاز شيئاً منها إلا حق الانتفاع لنفسه خاصة².

كل ما مضى بيانه من شروط أطراف التعاقد، والشروط المتعلقة بالعوضين التي فصلنا أهم شروطها فيما مضى من سطور، ينبغي أن تضعه الهيئات الشرعية للبنوك الإسلامية نصب عينيها قبل النظر في الهيكل العام لصيغ الإجارة المختلفة، وخاصة الشروط المشككة والمرسومة على المعقود عليه من سلامته الشرعية، لاجتناب الوقوع في المشاريع السكنية المخصصة للهو والمجون، فرغم صحة الهيكل العام الممول للعملية إلا أنه يخالف شرط السلامة الشرعية للمثمن وهو العقار.

¹ الصادق عبد الرحمن الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مرجع سابق، ج3، ص 505.

² المرجع نفسه، ص 505-506.

المطلب الثاني

شروط البيان في نشرة الإصدار والاعتماد على مؤشر محدد .

عندما يتعلق الأمر بالصكوك الإسلامية على وجه العموم داخل سوق المال، فإن أهم المسائل الشرعية التي يتم مناقشتها تتركز حول نشرة الإصدار بما تحتويه تلك الأوراق من لوائح وبنود منظمة له، والمؤشر التي تعتمد تلك الأوراق في تحديد نسب الأرباح.

الفرع الأول: ما يجب التزامه وبيانه في نشرة إصدار صكوك الإجارة.

من الأهمية بمكان أن يراعى في عقد الإصدار لصكوك الإجارة الإسلامية بجميع هياكلها ما يأتي بيانه¹:

أولاً: أن يكون العقد الشرعي الذي بنيت عليه الصورة من صور صكوك الإجارة مستوفيا لأركانه وشروطه، والتي ذكرتها آنفاً في المطلب الماضي، وألا يتضمن شرطاً ينافي مقتضاه أو يخالف أحكامه.

ثانياً: أن يتضمن عقد الإصدار المعلومات الكافية شرعاً من العاقدین، والمشاركين في الإصدار كوكيل الإصدار ومدير الإصدار ومتعهد الدفع وأمين الاستثمار² ونحوهم من الأطراف المشاركة ذات العلاقة، وبيان واجبات وحقوق كل منهم نافيا للنزاع والغرر.

ثالثاً: أن ينص العاقدان على الشروط التي تتضمن منفعة مباحة للعاقدین أو لأحدهما في عقد الإصدار حتى يكون ذلك أبعد عن النزاع ومن أمثلة ذلك:

¹ عرفان دوي، صكوك إجارة حكومة أندونيسيا دراسة فقهية تأصيلية نقدية، مقال مقدم لاستكمال درجة الماجستير، الجامعة المحمدية، سوراكرتا-أندونيسيا، 2016، ص 13-14.

² أمين الاستثمار: هو البنك الذي يحظى بثقة الغير بخصوص تسلم الأموال وإدارتها (انظر: طه عبد العظيم محمد، الإصلاح المصرفي للبنوك الإسلامية والتقليدية في ضوء قرارات بازل الثالثة، ط 01، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية-مصر، 2020، ص 30).

أ- أن يشترط حملة صكوك ملكية الأصول المؤجرة، طبيعة العملة المستخدمة للتعامل وتحديد طريقة التسليم.

ب- أن يشترط مصدر صكوك ملكية منافع الأعيان المعينة على حملة الصكوك عدم الزيادة أو التعديل في العين المؤجرة كهدم جدار ودمج غرف الوحدات السكنية ونحو ذلك.

ت- أن يشترط حملة صكوك ملكية الخدمات جهة موصوفة في الذمة شروطاً إضافية في الخدمة الموصوفة كأن تكون الساعات الجامعية التي تمثلها الصكوك مستوفاة من جامعات عالمية ذات تصنيف معين ونحو ذلك.

ث- لا مانع شرعاً أن يتفق حملة صكوك ملكية الأصول المؤجرة مع منظم الإصدار على اقتطاع جزء معين من الأجرة الدورية المستحقة لهم، على أن يتم بها تأسيس صندوق تكافلي بينهم لمواجهة أضرار أو أخطار محددة قد يتعرض لها حملة الصكوك -تأمين تعاوي- ويتم بيان تفصيلات ذلك وشروطه في عقد الإصدار.

رابعاً: يحسن أن يكون غرة عقد الإصدار بيان للمصطلحات والتعريفات الواردة في العقد؛ حتى تكون المرجع في تفسيرها، وهو ما ينفي ما قد ينشأ عن ذلك من خلاف.

خامساً: يجب التأكيد على أن ينص عقد الإصدار على أحكام تداول واسترداد الصكوك محل العقد.

سادساً: ينبغي أن تشمل نشرة الإصدار لكل صك من الناحية العملية التي تظهر عند الاكتتاب العام على ما يأتي¹:

أ- التعريف بالصكوك المراد طرحها وسعرها وكيفية الدفع وتاريخ البدء بالاكتتاب والانتهاء منه، وبدء العمل ونهاية الصك.

¹ علي محيي الدين القره داغي، بحوث في فقه المعاملات المالية الإسلامية، مرجع سابق، ج 07، ص 344-345.

- ب- بيان المصدر والمدير وواجباتهما وحقوقهما والتزاماتهما، ومركزهما المالي والتعريف بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بصورة موجزة.
- ت- الأهداف والأغراض المتوخاة من إصدار الصك.
- ث- إجراءات الاكتتاب والخطوات العملية له.
- ج- السياسة المتبعة أو الاستراتيجية المتبعة لاستخدام المبالغ المحصلة من الاكتتاب من حيث بيان الجدوى الاقتصادية من إصدار هذه الصكوك وكيفية الاستعمال، والخططة العامة له.
- ح- بيان الاعتبارات الاستثمارية والعوامل المؤثرة في الاستثمار من حيث التنافس المالي الموجود في المنطقة، والإطار القانوني والرقابي، ومن حيث التعرض لإمكانية المخاطر الاستثمارية والعوامل السياسية والاقتصادية في بلد المصدر من حيث الاستقرار والازدهار، وتأثير العوامل الإقليمية والدولية والتوقعات.
- خ- الضمانات الممكنة شرعا لهذه الصكوك.
- د- العوائد المتوقعة مع النص على عدم الضمان في ذلك.

سابعاً: يجب أن تمثل الصكوك القابلة للتداول ملكية حملة الصكوك بجميع حقوقها والتزاماتها، في موجودات حقيقية من شأنها أن تملك وتباع شرعا وقانونا، سواء أكانت أعيانا أو منافع أو خدمات، ويجب على مدير الصكوك إثبات نقل ملكية الموجودات في سجلاته وألا يبقيا في موجوداته¹.

ثامناً: فيما يخص الإجراءات والعمليات التي تجري على الصك وطبيعته، لا بد من تبيان البنود والمواد الأساسية المفصلة كما يأتي²:

¹ كمال توفيق خطاب، "الصكوك الاستثمارية الإسلامية والتحديات المعاصرة"، بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي-الإمارات، 31 ماي-3 جوان 2009، ص 22.

² علي محيي الدين القره داغي، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، مرجع سابق، ج 07، ص 358-359.

- أ- السجل والملكية، وفئات الصكوك ووضعها، ومرتبها وكيفية تسليم شهادات الصكوك، وتحويلها من شخص لآخر والاستبدال والفترات المقفلة، ودليل الإثبات، والإقرار بالالتزامات.
- ب- الأرباح من حيث احتسابها، وتوزيعها ومستحقوها.
- ت- الاسترداد عند الاستحقاق، أو حسب اختيار حملة الصكوك.
- ث- عمليات الشراء.
- ج- التخارج.
- ح- الإطفاء الجزئي أو الكلي.
- خ- الإلغاء.
- د- الضرائب.
- ذ- التقادم.
- ر- حالات الإخلال.
- ز- الإشعارات.
- س- حقوق حاملي الشهادات وكيفية تعديلها أو التنازل عنها.
- ش- السلطة المختصة عند النزاع.
- ص- اللغة المنظمة المعتمدة.

الفرع الثاني: مشروعية تسعير صكوك الإجارة بمؤشر تقليدي.

اضطرار ربط الأجرة الخاص بصكوك الإجارة لمؤشر تقليدي سببه غياب مؤشر عالمي إسلامي¹، من المقرر أنه يجب أن تكون الأجرة معلومة علماً نافياً للجهالة والغرر، وأن عقد الإجارة

¹ عبد الله بن محمد العمراني و محمد بن ابراهيم السحيباني، "التصكيك في الأسواق المالية الإسلامية حالة صكوك الإجارة"، بحث مدعوم من برنامج المنح البحثية في كرسي سابق لدراسة الأسواق المالية الإسلامية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2013، ص27.

لا يصح أن تكون الأجرة فيه مجهولة، وقد اتفق الفقهاء على اشتراط هذا الشرط في عقد الإجارة كما سبق بيانه، في المطلب السابق.

فتكون النازلة محل البحث: هل ربط الأجرة بمؤشر متغير منضبط يحقق شرط العلم، وينفي الجهالة الفاحشة والغرر المؤدي للنزاع والشقاق؟

إن المتأمل فيما حرره فقهاء الأمة من أمثلة لما يصح جعله أجرة وما يحرم، وتفاوت اجتهادهم فيها بين مبيح ومحظر؛ يتجلى له أن القاعدة والأصل التي ينطلق منها الجميع هي: وجوب أن يتحقق العلم وتنتفي الجهالة والغرر المؤدي للنزاع والشقاق في الأجرة، وسبب النزاع عائد إلى تحقيق المناط في المثال محل البحث هل الجهالة والغرر منتفية عنه أو لا؟ ولا شك أن لاختلاف الأعراف وتفاوت العقول والأفهام أثرا في الخلاف، سنحاول تلخيص مختلف الأقوال التي عمت في موضوع التسعير بمؤشر غير منضبط¹.

البند الأول: التعريف ببعض المؤشرات التقليدية المستخدمة في تسعير الصكوك.

الأشهر والأعم في الاستخدامات التقليدية لحساب مؤشر الفائدة والربح في الأسواق التقليدية هو مؤشر الليبور الذي نحاول التعريف به آتيا.

أولا- تعريف نظام الليبور:

يعرف الدكتور سامر قنطقجي نظام الليبور بأنه هو المؤشر الرئيسي الذي تستخدمه البنوك الربوية ومؤسسات الائتمان والمستثمرون لتثبيت تكلفة الاقتراض في أسواق المال في جميع أنحاء العالم تقريبا² وهو اختصار لعبارة *london inter Bank offerd rate* وهو يمثل مجموع

¹ عبد الله بن محمد العمراني و محمد بن إبراهيم السحيباني، "التصكيك في الأسواق المالية الإسلامية حالة صكوك الإجارة"، ص 25.

² حسام الدين بن موسى عفانة، يسألونك عن المعاملات المالية المعاصرة، منشورات جامعة القدس، القدس-فلسطين، ج1، ص107.

معدلات أسعار الفائدة على القروض المتبادلة بالعملات الرئيسية بين البنوك التقليدية الدولية في سوق لندن، ويتم في كل يوم عمل رسمي حساب المعدل وذلك لعشر عملات رئيسية هي "الجنيه الإسترليني، الدولار الأمريكي، الين الياباني، الفرك السويسري، الدولار الكندي، الدولار الاسترالي، اليورو، الكرونا الدنماركية، الكرونا السويدية، الدولار النيوزلندي"¹

وتتولى جمعية الاقتصاديين البريطانيين BBA وبالتشاور مع عدد من البنوك البريطانية تشكيل لجنة من ثمانية بنوك على الأقل لتكون الجهة المرجعية لتثبيت الليبور وتقوم البنوك الثمانية بتسجيل مقترحاتها على الشاشة، وتقوم اللجنة باستبعاد مقترحات الأرقام الأعلى والأدنى ويجري أخذ متوسط الرقمين، ويكون ذلك المتوسط هو معدل الليبور لذلك اليوم، ويتم تحديد الليبور على هذا الأساس يوميا ويجري نشره في العديد من شبكات الأخبار وأولهم شبكة رويتر العالمية، ويتم تثبيت الليبور بسبع عملات دولية ويمكن الرجوع إلى ذلك من خلال الموقع BBA.UK²

وفي إيضاح آخر لمفهوم الليبور أفاد أحد أساتذة الاقتصاد أن الليبور يمثل مجموعة من معدلات أسعار الفائدة على القروض المتبادلة بالعملات الرئيسية بين البنوك التقليدية ، مشيرا إلى أنه قد بدأ تحديد معايير رسميا مع بداية عام 1986 وذلك للحاجة إلى معدل مرجعي يمكن أن يعول عليه عند التعامل بالمشتقات المالية³.

1 محمد البلتاجي، المصارف الإسلامية النظرية التطبيق التحديات، ط01، دار الشروق الدولية، القاهرة-مصر، 2012، ص207.

² المرجع نفسه، ص 207.

³ المرجع نفسه، ص 207-208.

وتبسيط ذلك في المثال الآتي:

الجدول رقم 07: مقترحات المصارف المشاركة في فريق هيئة المحلفين المكلفة بإعداد مؤشر الفائدة ليبور.

المقترحات الأساسية		المقترحات بعد الترتيب	
المعدل المقترح	المصرف المشارك	المعدل المقترح	المصرف المشارك
٤,٥٥	١م	٤,٥٥	١م
٤,٩٠	٢م	٤,٧٥	٤م
٥,٢٥	٣م	٤,٩٠	٢م
٤,٧٥	٤م	٤,٩٥	٧م
٥,٤٢	٥م	٥,٠٩	٨م
٥,٣٣	٦م	٥,٢٥	٣م
٤,٩٥	٧م	٥,٣٣	٦م
٥,٠٥	٨م	٥,٤٢	٥م
وعليه فإن الليبور <i>Libor</i> يعادل وسطي أقرب قيمتين أي ٤,٩٢٥			

المصدر: سامر مظهر قنطقجي، معيار قياس أداء المعاملات المالية الإسلامية بديلا عن مؤشر الفائدة، دط، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت-لبنان، 2003، ص 19.

- 1- استخدامات نظام الليبور في الدول العربية: تستخدم العديد من الدول العربية سعر الفائدة كمؤشر لعمليات الإقراض بين البنوك المحلية مثل الليبور ويطلق عليه *interbank rate* ومنها السعودية ويطلق عليه سيبور وأيضا مصر ويطلق عليه كايبور¹
- 2- الانتقادات الموجهة لنظام الليبور: وقد وجهت العديد من الانتقادات لهذا المؤشر من قبل الاقتصاديين، وهناك من يعيب على هذا المؤشر ويرى أنه معوق لرأس المال المستثمر مثل كينز

¹ سامر مظهر قنطقجي، معيار قياس أداء المعاملات المالية الإسلامية بديلا عن مؤشر الفائدة، مرجع سابق، ص 208.

ود.شاخت مدير بنك راىخ الألماني السابق ومن الانتقادات الموجهة لهذا المؤشر أنه يعتمد في المقام الأول على آلية الديون ووضع تكلفة لهذا الدين متمثلة في سعر الفائدة لخدمة هذا الدين، وهو من أسباب الأزمات المالية كما حدث في الأزمة المالية العالمية سنة 2008، بحسب المدير التنفيذي أندريه باولي لجهاز الرقابة المالية البريطاني FCA بتاريخ 28 جويلية 2017 فإنه من المقرر إلغاء مؤشر سعر الفائدة بين البنوك البريطانية لليبور نهاية عام 2021، واستبداله بنظام قياسي أكثر فعالية وكفاءة، وذلك بعد تضرر سمعته إثر سلسلة عمليات تلاعب به؛ والتي تورطت بها بنوك كبرى غرمت بما مجموعه تسعة مليارات دولار، وقال الرئيس التنفيذي أن المؤشر صار غير كفء لقلة عدد المعاملات التي يتم تسعيرها على أساسه، إضافة إلى غياب بيانات حول حجم الصفقات ولا بد من استبداله بمؤشر آخر يعكس دورا أكبر في حجم العمليات، وثمة اقتراحات متداولة منذ فترة باستعمال مؤشرات أخرى¹.

ثانيا: محاولات خلق مؤشر ذو مرجعية إسلامية.

تباينت محاولات خلق مؤشر محور بالمبادئ الشرعية الإسلامية، من طرف الباحثين في الاقتصاد الإسلامي منذ عقود، بين محاكي للمؤشرات التقليدية وبين مبتكرا لمؤشرات تتحدد بمعايير غير التي تعتمد عليها المؤشرات التقليدية، وفيما يلي أبرز تلك المحاولات:

1- مؤشر طومسون رويترز المعتمد على محاكاة مؤشر الليبور: قامت مؤسسة طومسون رويترز بإيجاد مؤشر ربح بين المصارف الإسلامية IIBR ويتم تحديد المؤشر من خلال تجميع بيانات ومعطيات المصارف الإسلامية المشاركة في المشروع والمختارة من طرف مؤسسة طومسون رويترز على الساعة العاشرة صباحا بتوقيت مكة المكرمة، ثم تقوم هذه الأخيرة بتحديد مؤشر الربح بين المصارف

¹ سامر مظهر فنطقجي، معيار قياس أداء المعاملات المالية الإسلامية البديل الرياضي لمؤشرات ليبور وأخواتها، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية التي يصدرها المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، المنامة-البحرين، ع 62، جويلية 2017، ص 15.

الإسلامية المعتمد في ذلك اليوم، ويكون متاحا على الساعة الحادية عشر صباحا بتوقيت مكة المكرمة، علما أن طريقة حساب المؤشر تشبه تمام طريقة حساب مؤشر الليبور والمؤشرات الخاصة بالمالية التقليدية¹.

ومؤشر الربح بين المصارف الإسلامية، وفقا لما نشرته مؤسسة طومسون رويترز وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي، يمثل متوسط العائد المتوقع للاستثمارات الإسلامية قصيرة الأجل في سوق النقد ما بين المصارف، والموجه خصيصا لمعاملتي القطاع المصرفي الإسلامي، وينشر المؤشر صباح كل يوم تداول بالدولار الأمريكي على شاشات طومسون رويترز وطريقة حساب مؤشر الربح بين المصارف الإسلامية شبيهة جدا بطريقة حساب نظيره الربوي إذ يعتمد في حسابه على تجميع معدلات الربح لستة عشر مصرفا إسلاميا ، وفق طلب واضح ومحدد يوجه إليهم من طرف الهيئة الإسلامية للمؤشر، والذي بموجبه تتقدم هذه المصارف بمعدلات الربح المتوقعة على الاستثمارات المالية في القطاع المالي الإسلامي، وتقوم مؤسسة طومسون رويترز بحساب متوسط العوائد المعروضة من المصارف الإسلامية، ويكون ذلك معيارا يستند إليه في تسعير الاستثمارات والمنتجات المالية المختلفة في سوق ما بين المصارف، ويمكن استخدام المؤشر لتحديد معدل الربح على عدد من أدوات التمويل الإسلامية بما في ذلك الاستثمارات قصيرة الأجل وأدوات التمويل مثل المراجعة وأدوات التمويل بالتجزئة مثل تمويل العقارات، وغيرها من أدوات الدخل الثابت المتوافقة والشريعة الإسلامية².

وقد صرح المسؤولون عن المؤشر بأنه يختلف اختلافا جوهريا في الكثير من جوانبه عن نظيره التقليدي، ومن ذلك على سبيل المثال: أن الأول يقيس الربح المتوقع في حين يقيس الأخير الفائدة

¹ محمد البلتاجي، المصارف الإسلامية النظرية التطبيقية التحديات، مرجع سابق، ص 210.

² أحسن لحسانة وفيصل شياد، "منتجات سوق النقد بين المصارف الإسلامية دراسة تحليلية نقدية للتجربة الماليزية مع محاولة تطوير منتجات تمويلية جديدة"، بحث مقدم لبرنامج سابق لدراسات الأسواق المالية، جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2014، ص 29-30.

الربوية، مع أن البعض يرى عدم وجود اختلاف واضح وجلي بين هذا المؤشر والمؤشرات التقليدية، وتبقى آراء العلماء والباحثين في المالية الإسلامية متضاربة بين من يرى عدم الجواز لمؤشر الليبور وبين من يرى أنه مجرد رقم فقط فهو غير مرفوض من وجهة النظر الشريعة إذا أُستعمل لتحديد معدل العائد على عقود التمويل الإسلامية، فهو مجرد مرجع ليس له تأثير على أصل المعاملة¹.

2- مؤشر مقام المبتكر من طرف الباحث في الاقتصاد الإسلامي سامر مظهر قنطقجي:

تم تصميم مقام بنسخته الأولى سنة 2003 وبعد سبعة أعوام تم إعادة تصميمه بشكل جذري، وقد بدأت بعض الجامعات بإخضاعه لدراساتها ضمن أبحاث ورسائل طلابها العلمية، وبعد سبعة أعوام أخرى سنة 2017 تم تطويره بالشكل الموضح في هاته السطور².

تمثل معادلة قيام نقطة التقاء مصالح الممول والمتمول والتي يمكن اعتبارها كآلية بديلة عن الاقتراض بالفائدة ليبور ومثيلته، فالممول بنظرته الاقتصادية طويلة الأجل يبحث عن عائد إجمالي يوضح له فترة الاسترداد، والمتمول بنظرته المالية والمحاسبية قصيرة الأجل سيؤيد وجهة نظره بتقدير التدفقات النقدية لحل عمر الاستثمار، ساعياً لتحقيق التطابق بين التدفقات المرفقة بدراسة الجدوى والتدفقات النقدية الفعلية للمشروع ويفترض النموذج أن حاصل قسمة إجمالي التدفقات النقدية على العائد المستهدف مرفوعاً لعدد السنوات التي حققت تلك التدفقات؛ يعادل العائد المستهدف مضروباً برأس المال المستثمر³.

¹ أحسن لحسانة وفيصل شيا، "منتجات سوق النقد بين المصارف الإسلامية دراسة تحليلية نقدية للتجربة الماليزية مع محاولة تطوير منتجات تمويلية جديدة"، مرجع سابق، ص 31.

² سامر مظهر قنطقجي، معيار قياس أداء المعاملات المالية الإسلامية البديل الرياضي لمؤشرات لايبور وأحواتها نموذج أوهاج - قنطقجي النسخة الثالثة، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، مركز المعاملات المالية الإسلامية، عمان-الأردن، ع 62، 2017، 13.

³ سامر مظهر قنطقجي، فقه المعاملات الرياضي، ط 02، مركز كي للنشر، عمان-الأردن، 2018، ص 442-443.

الشكل رقم 22: معادلة مؤشر مقام.

$$\frac{\sum_{i=1}^n (CF_i)}{R^n} = R \cdot C$$

وجهة نظر الممول وعلينا يقدم تفاصيل حيوية عن استخدامه للأموال

وجهة نظر الممول فرجل الأعمال صاحب نظرة اقتصادية شاملة

المصدر: سامر مظهر قنطقجي، فقه المعاملات الرياضي، مرجع سابق، ص 443.

ويمثل مقام نقطة التعادل التي يبدأ عندها التفاوض بين الممول والمتمول بديلاً عن مؤشر الفائدة بأسلوب علمي وموضوعي وباعتماد التقديرات على أساس كفاءة كل مشروع على حدة، وليس تقنية التسعير الجمالية لكامل السوق، حيث الخلط بين الحابل والنابل من المشاريع دون تمييز جيدها عن رديئها، أما على مستوى السياسة النقدية الكلية فيمكن احتساب مقام لكل مشروع أو قطاع ثم حساب الوسط الحسابي لها جميعاً وأخذ الانحراف المعياري لتحديد المدى المقبول لتسعير السوق الكلي، أو بأخذ الوسط الحسابي لأقرب قيمتين لمقام¹.

البند الثاني: آراء الفقهاء القدامى والمعاصرين حول التسعير بسعر السوق.

هذه أهم الآراء التي وجدتها متناثرة في الكتب من أقوال الفقهاء الأوائل والمعاصرين في شأن التسعير بسعر السوق والذي هو منطلق واحد وفكرة واحدة عن تسعير فوائد أو عوائد الأوراق المالية بمؤشر سوق المال.

¹ سامر مظهر قنطقجي، فقه المعاملات الرياضي، مرجع سابق، ص 444.

أولاً: آراء الفقهاء القدامى.

أجاز شيخ الإسلام ابن تيمية -رحمه الله- البيع والإجارة بسعر السوق، أو بما يبيع به الناس ويؤجرون وفي ذلك يقول "وقد تنازع الناس في جواز البيع بالسعر" ثم ذكر الإجارة بأجرة المثل ثم قال: "وفيه قولان في مذهب الإمام أحمد والأظهر في الدليل أن هذا جائز وأنه ليس فيه حظر ولا غدر"¹؛ لأنه لو أبطل مثل هذا العقد لرددناهم إلى قيمة المثل، فقيمة المثل التي تراضوا بها أولى من قيمة مثل لم يتراضيا بها، والصواب في هذا العقد صحيح لازم، ومنهم من قال إن ذلك لا يلزم فإذا تراضيا به جاز².

فالغرر هو مجهول العاقبة، فإن يبعه من اليسر الذي هو القمار، وأصل هذا كله أن الله سبحانه وتعالى، إنما حرم علينا المحرمات من الأعيان كالدم والميتة ولحم الخنزير، أو من التصرفات كالميسر والربا وما يدخل فيهما من بيع الغرر وغيره؛ لما في ذلك من المفساد التي نبه الله عليها ورسوله بقوله سبحانه وتعالى ﴿إِنَّمَا يُرِيدُ الشَّيْطَانُ أَنْ يُوفَعَ بَيْنَكُمْ الْعَدَوَّةَ وَالْبَغْضَاءَ فِي الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ وَيَصُدَّكُمْ عَنْ ذِكْرِ اللَّهِ وَعَنِ الصَّلَاةِ فَهَلْ أَنْتُمْ مُنْتَهُونَ﴾³ فأخبر سبحانه وتعالى أن الميسر يوقع العداوة والبغضاء، سواء كان ميسراً بالمال أو باللعب، فإن المغالبة بلا فائدة وأخذ المال بلا حق يوقع في النفوس ذلك، ويقول وإذا كانت مفسدة بيع الغرر هي كونه مظنة العداوة والبغضاء وأكل الأموال بالباطل فمعلوم أن هذه المفسدة إذا عارضتها المصلحة الراجحة قدمت عليها⁴.

مناقشة: عند الرجوع إلى مؤلفات ابن تيمية فكأنه ربط التسعير بسعر السوق عند خوف الاحتكار؛ ويظهر هذا جلياً عند قوله في كتاب الحسبة في الإسلام: " فمثل أن يمتنع أرباب السلع من بيعها مع

¹ ابن تيمية، الفتاوى الكبرى، مرجع سابق، ج 06، ص 29.

² علي محي الدين القره داغي، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، مرجع سابق، ج 08، ص 306-307.

³ سورة المائدة، الآية 93.

⁴ ابن تيمية، مجموع الفتاوى، تح مصطفى عبد القادر عطا، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، المجلد السابع عشر، ج 29، ص 25.

ضرورة الناس إليها إلا بزيادة على القيمة المعروفة ، فهنا يجب عليهم بيعها بقيمة المثل ، ولا معنى للتسعير إلا إلزامهم بقيمة المثل ، فيجب أن يلتزموا بما ألزمهم الله به . وأبلغ من هذا أن يكون الناس قد التزموا أن لا يبيع الطعام أو غيره إلا أناس معروفون ، لإتباع تلك السلع إلا لهم ، ثم يبيعونها هم ، فلوا باع غيرهم ذلك منع ، إما ظلمًا لوظيفة تؤخذ من البائع ، أو غير ظلم ، لما في ذلك من الفساد ، فهنا يجب التسعير عليهم بحيث لا يبيعون إلا بقيمة المثل، ولا يشترون أموال الناس إلا بقيمة المثل بلا تردد في ذلك عند أحد من العلماء ، لأنه إذا كان قد منع غيرهم أن يبيع ذلك النوع أو يشتريه، فلو سوغ لهم أن يبيعوا بما اختاروا أو اشتروا بما اختاروا كان ذلك ظلمًا للخلق من وجهين: ظلمًا للبائعين الذين يريدون بيع تلك الأموال ، وظلمًا للمشتريين منهم والواجب إذا لم يمكن دفع جميع الظلم أن يدفع الممكن منه، فالتسعير في مثل هذا واجب بلا نزاع ، وحقيقته: إلزامهم أن لا يبيعوا أو لا يشتروا إلا بضمن المثل¹ فالظاهر والله أعلم أن التسعير مرتبط بالضرورة دون سائر الأحوال.

ثانيا: آراء المجامع الفقهية.

من أبرز الهيئات التي عاجلت موضوع التأشير بمؤشر منضبط لصكوك الإجارة مجموعة البركة وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي.

1- ندوة البركة الحادية عشر: معلومية الأجرة باعتماد أجر المثل للفترات اللاحقة لبداية

العقد، يتحقق العلم بالأجرة في عقد الإجارة الواردة على الأشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات، مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترات الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات بشرط أن تكون أجرة المثل منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم بحيث لا

¹ ابن تيمية، الحسبة في الإسلام أو وظيفة الحكومة الإسلامية، ط01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دت، ص29.

مجال فيه للنزاع، وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد¹.

2- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة أما أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها، ففي حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط تتحدد على أساسه الأجرة للفترات اللاحقة، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمقياس معلوم لا مجال فيه للنزاع، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى لأنه سيصبح أجرة الفترة الخاضعة للتحديد².

تحليل:

كما سبق في الكلمات الآنفة في موضوع تحديد بدل الإيجار باستخدام معيار منضبط، فإن الموضوع يطول والنقاش فيه محتدم ومربط الفرس أن تحديد بدل الإيجار بمؤشر منضبط هو نقطة اتفاق عند الغالبية كما سبق وأشرنا في فتاوى مجموعة البركة ومعايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي، وموضع الخلاف هو أي المؤشرات نعتد؟ ولحد كتابة هاته الأسطر لا يوجد معيار محكم محل اتفاق حسب إطلاعي، فحتى المؤشرات التقليدية (الربوية) هي محل اختلاف بين أهلها، فكيف بها عند من يحرم أساساتها الأولى؟

¹ فتاوى ندوة البركة الحادية عشر للاقتصاد الإسلامي، دلة البركة، 31 جانفي-1 فيفري 1996، جدة-السعودية، القرار رقم 11/502-، موقع الكشف الفقهي، تاريخ الزيارة 24 سبتمبر 2019.

² هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، ص 248.

والخلاصة فيه أن الشرط الأساسي في شروط وضع قيمة محددة لبدل الإيجار، هو أن تكون الأجرة معلومة علماً يدرأ جهالة مؤدية إلى النزاع من خلال التعيين أو الوصف ببيان الجنس والنوع والقدر وذلك للأحاديث الواردة في نفي الغرر والجهالة كما سبق بيانه.

المبحث الثاني

التمويل باستخدام صكوك الموجودات المؤجرة والأحكام الشرعية المتعلقة بها.

تقسم وتصنف صكوك الإجارة بحسب موضوعها، وبحسب مصنفها إلى تقسيمات مختلفة، والتقسيم الذي ساعتمده هو تصنيف مجلس المراجعة والخدامات للمؤسسات المالية الإسلامية، مع إضافة صنف أخير وهو صكوك دين الإجارة، والتي استقيت تسميتها من بحوث القره داغي في هذا الموضوع، وأبرز أنواع صكوك الإجارة هي صكوك الموجودات المؤجرة ذات خلفية بيع لأعيان مؤجرة، ولاستفاضة البحث فيها قسمت مبحث صكوك الموجودات المؤجرة إلى المطالب الآتية:

المطلب الأول: تعريف صكوك الموجودات المؤجرة والهياكل المتفرعة عنها.

المطلب الثاني: أغراض استخدامات صكوك الموجودات المؤجرة.

المطلب الثالث: الأحكام المتعلقة بالإصدار والتداول والاسترداد لصكوك الأعيان المؤجرة.

المطلب الأول

تعريف صكوك الموجودات المؤجرة والهياكل المتفرعة عنها.

في علم النفس التجاري دراسة سيكولوجية الإعلان والبيع أمر ولا بد؛ من خلال تقدير الاتجاهات النفسية للمكتتبين، من خلال التصميم الذكي وبخاصة الموضوع¹، وفي مثالنا الذي بين أيدينا تجتمع الحاجة مع الترغيب، فالمصمم لهاته الأداة المالية هو حاجة بعض المصدرين إلى السيولة من أجل تحديد الأصول المتهلكة، تتزامن مع ذلك المحفزات التي تتمثل في ترغيب بعض المكتتبين من أجل شراء صكوك هي مؤجرة لشركات ضخمة، وتظهر أهمية هذا المثال في قادم المطالب.

الفرع الأول: تعريف صكوك الموجودات المؤجرة.

على اختلاف التسميات بين صكوك الأعيان المؤجرة التي يصطلحها مجمع الفقه الإسلامي الدولي وصكوك الموجودات المؤجرة التي يتبناها القره داغي، اخترت المصطلح الثاني لاستخدامه؛ حتى لا يختلط المفهوم الذي أقصده مع سندات الأعيان المؤجرة التي تستخدم عادة كخلفية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك.

تُعرف صكوك الموجودات المؤجرة على أنها وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين مؤجرة أو عين موعود باستئجارها، أو يصدرها وسيط مالي ينوب عن المالك، بغرض بيعها واستيفاء ثمنها من حصيلة الاكتتاب، وتصبح العين مملوكة لحملة الصكوك². والمكتتبون فيها يشترون لها، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن الشراء، ويملك حملة الصكوك الأصول على الشيوع بغنمها وغرمها وذلك على

¹ صابر خليفة، مبادئ علم النفس، ط02، دار أسامة، عمان-الأردن، 2009، ص71.

² هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (1/3)، ص310.

أساس المشاركة فيما بينهم¹ ولتبسيط التعريف يمكن القول بأنه ببساطة هو عبارة عن عملية بيع عقارات هي في أصلها مؤجرة قبل عملية البيع بعد تسهيل تلك العقارات عن طريق عملية التصكيك وحفاظ المستأجرين على حقوقهم، المتغير فقط هو مالك العقارات.

الفرع الثاني: حالات صكوك الموجودات المؤجرة.

تتداخل العديد من العوامل التي تحدد الصور المكونة لصكوك الأعيان أو الموجودات المؤجرة، وأبرز العوامل المحددة لأنواعها؛ هي عدد الأطراف المتدخلة في عقد الإجارة.

البند الأول: الصورة الأولى.

تقوم الحالة الأولى وهي الحالة المبسطة والأكثر شيوعاً على وجود عقار مملوك لشخص واحد، يحمل صكاً يمثل ملكية العقار، وهو مؤجر لطرف آخر هو المستأجر، الذي يدفع للمؤجر أجرة العقار بصورة دورية، فالصك هنا هو سند أعيان أو موجودات مؤجرة²، ثم يقوم مالك العين أو الأعيان إلى تقسيم ملكية هذه الأعيان إلى صكوك متساوية العدد والقيمة، ثم يطرحها للاكتتاب العام على أن كل صك من هذه الصكوك يمثل حصة مشاعة.

ويعتبر التكييف الفقهي لهذه الصورة على أنها بيع، وهي جائزة على هذا التكييف وذلك لجواز بيع المؤجر للعين المؤجرة من غير المستأجر بما لا يمنع أو يؤثر على حق المستأجر في استيفائه لمنفعة العين، شريطة استكمالها لجميع الشروط الشرعية للبيع كالعلم بالمبيع والأجرة. ويعتبر عائد الصكوك؛ أجرة سنوية مباحة، ولا مانع شرعي أبداً بأن تكون العين المباعة محل التصكيك عينا واحدة وسواء

¹ زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، ط 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2012، ص 109.

² منذر قحف ومحمد محمود الجمال، "صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة"، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة الحادية والعشرون، الرياض-السعودية، 18-22 نوفمبر 2013، ص 6.

أكانت هذه الأعيان متشابهة أو مختلفة. شريطة أن تكون كل هذه الأشياء "السلعة المباعة" معلومة عند البيع علماً نافياً للجهالة والغرر¹.

البند الثاني: الصورة الثانية.

الحالة الثانية هي مثل الأولى مع اختلاف بسيط هو أن مالك العين المؤجرة يحمل عدة صكوك إجارة بخصص متساوية شائعة من العين ويبيعها متفرقة لأشخاص متعددين، فيكون كل صك ممثلاً لحصة شائعة محددة من ملكية العين، ويحصل مالك الصك على حصة من الأجرة، بالشكل والميعاد الذي ينص عليه عقد الإجارة وهو يستطيع بيع الصك في السوق لأي مشر بالسعر الذي يتفقان عليه زاد أو نقص عن الثمن الذي دفعه البائع عند حصوله على الصك².

البند الثالث: الصورة الثالثة.

تتمثل الحالة الثالثة في أن تحتاج جهة من جهات القطاع الخاص؛ مثل شركة طباعة أو جهة حكومية نحو وزارة العدل إلى منافع عين ترغب في الحصول عليها عن طريق إجارة تلك العين ولتكن طائرة لشركة طيران أو مبنى لمحكمة، فيلجأ الراغب بالحصول على العين إلى وسيط مالي بنك إسلامي كمثال، ليشتري العين ثم يؤجرها للآمر بالشراء.

تصدر صكوك الإجارة ذات قيم متساوية، يساوي مجموعة قيمة العين من جهة حكومية كالسجل العقاري، ومن المالك المؤجر ومن المستأجر وبعد ذلك يعمد البنك الإسلامي إلى بيع هذه الصكوك في السوق للمستثمرين الأفراد³، على أن أن يعهد مالك عين، أو أعيان مؤجرة إلى وسيط مالي - بنك إسلامي أو مؤسسة تمويل إسلامية - بتحويل ملكيته لهذه الأعيان إلى صكوك متساوية القيمة، ويقوم بتسويقها وإدارة اكتتابها. فيقوم هذا الوسيط بإجراء ما يلزم لإصدار الصكوك

¹ حامد بن حسن علي ميرة، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 317-318.

² منذر قحف ومحمد محمود الجمال، صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، مرجع سابق، ص 06-07.

³ المرجع نفسه، ص 07.

وتسويقها، ومن جهة أخرى يقوم هذا الوسيط المالي بالتعاقد مع المكتبتين في الصكوك بإدارته لهذه الأعيان التي ستنقل ملكيتها إليهم بالاكتتاب، والقيام بصيانتها والإشراف على تحصيل أجرتها من المستأجر ونحو ذلك، على أن يقتطع من الأجرة قيمة نفقات الصيانة، ومبلغا محددًا له مقابل أتعابه، ثم يقوم بتوزيع الباقي على حملة الصكوك.

لا يخرج تكييف هذه الصورة عن تكييف الصورة الأولى "بيع"، إلا فيما يخص الوسيط المالي فإن تكييف الدور الذي يقوم به من إجراء الدراسات، أو تسويق الصكوك وأخذه مقابلًا على ذلك من المالك الأصلي للعين إنما هو سمسرة - إجارة على عمل - وأما ما يقوم به من أعمال الصيانة وإدارة الصكوك، وما يتعلق بالعين المؤجرة واستيفاء أجرتها من المستأجر، ونحو ذلك من الأعمال فإنه وكالة بأجر¹.

وتعتبر هذه الصورة جائزة شريطة استيفاء عقد الإجارة بين مالك العين الأصلي والوسيط المالي، وبين الوسيط المالي والمكتبتين شروط عقد الإجارة كالعلم بالأجرة، وتحديد العمل، ونحو ذلك من شروط الإجارة².

¹ حامد بن حسن علي ميرة، صكوك الاجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 318-319.

² المرجع نفسه، ص 320.

المطلب الثاني

أغراض استخدامات صكوك الموجودات المؤجرة.

هذه الصيغة وأقصد بها صكوك الموجودات المؤجرة لا تعتبر ذات قيمة كبيرة إلا في حالات نادرة وذلك عند اختصاصها بالعقارات، وهي ذات قيمة أكبر عندما تتعلق بالمنقولات، كما أن أغراض استخدام صكوك الموجودات المؤجرة أو الموعود باستئجارها عديدة ومتعددة أسرد في السطور التالية أنموذجين لأساليب المستخدمين فيه:

الفرع الأول: النموذج الأول.

نفترض وجود شركة ترغب في شراء مبنى، وتريد أن تمول شراءه من خلال إصدار صكوك إسلامية، ولهذا سنسمي هذه الشركة (التمولة) وبعد البحث والدراسة وجدت الشركة مبنى مناسب، وتفاوضت على السعر النهائي مع مالكه للشراء، ونظرا لعدم السيولة الكافية تعتمد الشركة المتمولة لشراء المبنى عن طريق إنشاء شركة ذات غرض خاص تمتاز بالذمة المالية المستقلة عن الذمة المالية لمالك الأصول، وتقوم بعملية الاستثمار لمتحصلات بيع الصكوك¹ وظيفتها الأساسية تصميم صكوك الموجودات المؤجرة؛ حيث ستقوم الشركة ذات الغرض الخاص بإصدار شهادات صكوك الإجارة للمستثمرين، وتحصيل قيمتها وتستخدمها في دفع قيمة المبنى ونقل ملكيته إليها².

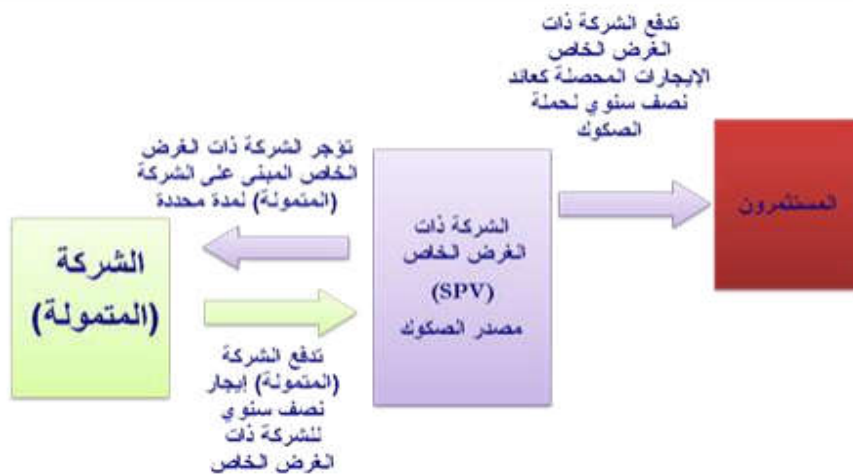
¹ ناصر عبد الحميد، حوكمة الشركات في أسواق المال الناشئة، ط 01، مركز الخبرات المهنية للإدارة بميك، الجيزة-مصر، 2014، ص 163.

² عبد الله بن محمد العمراني و محمد بن ابراهيم السحيباني، التصكيك في الأسواق المالية الإسلامية حالة صكوك الإجارة، بحث مقدم لبرنامج المنح البحثية لكرسي سابق لدراسات الأسواق المالية، جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2013، ص 13-14.

بعد ذلك تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بتأجير المبنى على الشركة الممولة وتحصيل الإيجار الدوري منها، وتحوله إلى حملة الصكوك وفي نهاية مدة صكوك الإجارة تقوم الشركة الممولة بتنفيذ وعد الشراء من الشركة ذات الغرض الخاص¹ بعد انتهاء عقد الإجارة بسعر بالقيمة الاسمية أو سعر متفق عليه عند الشراء، أو سعر المسكن في السوق ويتم الاتفاق في الغالب على سعر محدد لتجنب مخاطر تغير القيمة السوقية، وعادة ما يقوم وكيل عن حملة الصكوك وهو المستأجر في الغالب بخدمة للعقار والتأمين عليه².

وملخص المثال السابق مثل في الأشكال الآتية³:

الخطوة 01: شراء المبنى عن طريق الشركة ذات الغرض الخاص.

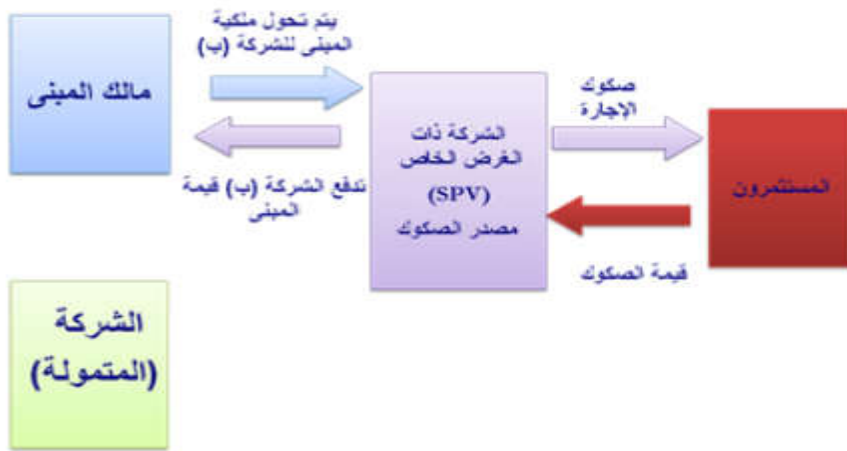


¹ الشركة ذات غرض خاص تنشأ لغاية وغرض محدد مسبقاً، تتخذ شكل هيئة أو شركة أو مؤسسة ذات مسؤولية محدودة، تنتهي بانتهاء مهمتها، هدفها الأساسي التصكيك والتمويل خارج الميزانية للاستفادة من المزايا الضريبية وقضايا الإفلاس (انظر: علي هلال، دور الشركة ذات الغرض الخاص في الصكوك الإسلامية دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية الإسلامية، رسالة دكتوراه تخصص المصارف الإسلامية جامعة العلوم الإسلامية العالمية، عمان-الأردن، 2015، ص 112-114).

² عبد الله بن محمد العمراني و محمد بن إبراهيم السحيباني، التصكيك في الأسواق المالية الإسلامية حالة صكوك الإجارة، مرجع سابق، ص 13-14.

³ المرجع نفسه، ص 14-15.

الخطوة 02: تأجير المبنى للشركة المتمولة عن طريق الشركة ذات الغرض الخاص.



الخطوة 03: بيع المبنى للشركة المتمولة من طرف الشركة ذات الغرض الخاص.



الفرع الثاني: النموذج الثاني.

نفترض وجود شركة تملك أسطولاً من الطائرات والتي تؤجرها إلى شركة عملاقة ولتكن سونطراك (الشركة العامة لأبحاث وإنتاج ونقل وتحويل وتجارة الهيدروكربونات) كمثال، ترغب الشركة الأولى في تحديد أسطولها الجوي دون تكبد خسارة في قيمة الأصول الأولية للأسطول القديم.

ستواجه الشركة في هاته الحالة صعوبة التسويق لأجل بيع الأسطول المهتلك والقديم، وهنا يأتي دور الهندسة المالية الإسلامية حيث تعرض الهندسة المالية للشركة ببيع الطائفة على شكل صكوك أعيان مؤجرة وهي حالة تقوم على وجود عقار مملوك لشخص لديه سند ملكية للعقار، وهذا العقار مؤجر لطرف آخر هو المستأجر، وتعطى للمؤجر أجرة العقار بصورة شهرية مثلاً، وعليه إذا احتاج المالك للسيولة فيستطيع إصدار صكوك إجارة أعيان مؤجرة على أن يتضمن هذا الصك وصفاً للعقار بعينه أو بأوصافه وسائر المعلومات الإجرائية اللازمة، ثم يباع هذا العقار من خلال الصكوك، ومن ثم انتقال ملكية العقار إلى حملة الصكوك دون المساس بحقوق المستأجر¹، وليكن كل صك ممثلاً لمقعد واحد من الطائفة، لتستفيد الشركة من المزايا الآتية:

1. تقسيم الأصل الضخم إلى وحدات جزئية متساوية ذات كلفة منخفضة تجذب صغار المستثمرين، ما يعني اتساع شريحة المكتتبين.
2. شراء أصل مشاع مستأجر من شركة كبيرة وذات سمعة عالية كسونطراك من شأنه زيادة جاذبية الاكتتاب لما تتمتع به الشركة من ملاءة مالية وسمعة اقتصادية جيدة.
3. حصول الشركة المصدرة على سيولة معتبرة تجنبها بيع الأصول القديمة بأسعار اهتلاكية رمزية.
4. تحصيل إيرادات من المكتتبين من طرف سونطراك دون المساس بحق هذه الأخيرة مع استفادة المكتتبين من بدلات الأيجار ميزة كبيرة أخرى تجذب المكتتبين، واتساع شريحة المكتتبين يؤدي بالتأكيد إلى زيادة أسعار هاته الصكوك
5. عدم المساس بحقوق المستأجر فتداول مثل هذه الصكوك يعتبر بمثابة عقد بيع تنتقل فيه الملكية مع حقوق الاستئجار.

من أهم ما نلاحظه ونميزه في هاته الصيغة، صكوك الأعيان المؤجرة أنه ليس من مقتضيات عقد الإجارة حرمان مالك العين المؤجرة من التصرف بملكه بما لا يضر حق المستأجر في حصوله على

¹ زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 112.

المنفعة التي تملكها بالعقد؛ لذلك فإن التصرف المالك مقيد بحق المستأجر الذي تملك المنفعة بعقد الإجارة فإن باع المالك عينا مؤجرة، ولم يستثن منافعتها لمدة الإجارة فإن الأجرة تستحق للمشتري من حين الشراء، ولقد نص على ذلك الحنابلة قال البهوتي في شرح منتهى الإرادات أن الأجرة من حين الشراء له أي للمشتري نصاً، وقد ذكر القرافي أن بيع الدار المستأجرة لا يوجب فسخ العقد، ويستوفي المبتاع المنافع بحكم الإجارة ومن غيره يصح أيضاً، وتستمر الإجارة إلى آخر المدة، فلا تفسخ الإجارة بالبيع وهو رأي الحنفية والحنابلة والشافعية في القول الأظهر وهو قول المالكية، ويمكن تأكيد هذه المسألة بأن ينص عقد البيع صراحة على بقاء الإجارة لمدتها وقبول المشتري بذلك وأنه يقبل بحلولة محل البائع في جميع حقوقه وواجباته التعاقدية فيما بينه وبين المستأجر.

كما يمكن أن يتضمن عقد الإجارة نفسه تأكيد حق المالك المؤجر ببيع العين المؤجرة لمن يشاء وقبول المستأجر انتقال عقده بكل شروطه إلى المشتري، ويجعل هذين التوضيحين جزءاً من شروط العقد لا يخالف أي نص شرعي يتعلق بالإجارة أو البيع، وبخاصة أنها من الشروط التي لا تتنافى مع مقتضى العقد بل تؤكد وبذلك نكون قد مهدنا السبيل لظهور صكوك التأجير دون أن نقع في منطقة الخلاف بين الفقهاء فيما يتعلق بآثار انتقال الملك على عقد الإجارة¹.

من أجل تبسيط الاستخدام السابق لصكوك الأعيان المؤجرة، نستعين بهذا المخطط كتلخيص لما سبق:

¹ منذر قحف، "الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة"، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثانية عشر، الرياض-السعودية، 21-27 سبتمبر 200، ص 32-33.

الجدول رقم 08 : مراحل طرح صكوك الأعيان المؤجرة.

التعيين	التفصيل
المشكلة	صعوبة بيع الأسطول المهتلك
المرحلة I	تقسيم الأسطول إلى وحدات، كل وحدة تحوي عددا محددًا من المقاعد.
المرحلة II	تصكيك الأصول المادية إلى أصول ورقية عن طريق تحويل كل وحدة من الوحدات السابقة إلى صك عين مؤجرة.
المرحلة III	طرح صكوك الأعيان المؤجرة للاكتتاب العام مع احتفاظ الشركة المستأجرة لحقوق المنافع واستغلالها لجذب المستثمرين.

المصدر: من إعداد الباحث.

المطلب الثالث

الأحكام المتعلقة بالإصدار والتداول والاسترداد لصكوك الأعيان المؤجرة.

كما سبق التكييف لصكوك الموجودات المؤجرة، بأنها لا تختلف عن عقود البيع، فما يسري من أحكام على تداول واسترداد الصكوك المستمدة من عقود البيع، تسري على صكوك الموجودات المؤجرة كما سيأتي بيان ذلك.

الفرع الأول: تعريف التداول.

لا يخرج المعنى الاصطلاحي للتداول عن معناه اللغوي، تداول القوم الشيء هو حصوله في يد هذا تارة وفي يد هذا أخرى¹، ومعنى التداول للأوراق المالية في الاصطلاح هو انتقال ملكيتها من شخص إلى آخر، وقد عرف التداول في بعض أنظمة ولوائح الأسواق المالية بأنه عمليات بيع وشراء الأوراق المالية في البورصة²

الفرع الثاني: تداول صكوك الموجودات المؤجرة.

سبق تكييف هذه الصورة من صور صكوك الإجارة بأنها عقد بيع وعليه فيجوز تداول هذا الصك منذ إصداره، وسواء أكان التداول قبل تأجير الأصل أو بعد تأجيره، كما يجوز تداوله بمثل قيمة الإصدار أو بأقل أو بأكثر، وذلك لأن هذا النوع من الصكوك يمثل حصة شائعة في ملكية العين³.

¹ الفيومي، المصباح المنير، مرجع سابق، ج 01، ص 203.

² أحمد بن عبد الله بن صالح الخميس، منازعات الوسيط والمستثمر في تداول الأوراق المالية دراسة فقهية قانونية مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض-السعودية، 2013، ص 21.

³ حسين حامد علي ميرة، صكوك الإجارة، مرجع سابق، ص 369.

وقد نص قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بأنه "يجوز لمالك الصك أو الصكوك بيعها في السوق الثانوية لأي مشتر بالثمن الذي يتفقان عليه، سواء أكان الثمن مساوياً أو أقل أو أكثر من الثمن الذي اشترى به، وذلك نظراً لخضوع أثمان الأعيان المؤجرة لعوامل السوق من العرض والطلب¹.

وكذلك فإنه يجوز تداول هذا النوع من الصكوك وإن كان يمثل أعياناً مؤجرة وأقساط الإجارة المؤجلة؛ وذلك لأن الأجرة المؤجلة تابعة للأصل، والتابع تابع فلا يقال بأنه بيع دين².

الفرع الثالث: استرداد صكوك الموجودات المؤجرة.

الاسترداد هو إرجاع ما تم استثماره في المشروع أو هو استرداد رؤوس الأموال المستثمرة في الأوراق المالية ذات الدخل الثابت، كالأسهم أو السندات الممتازة أو المبالغ المالية التي يتم الحصول عليها نتيجة بيع الوحدات في صندوق الاستثمار المشترك، ويمكن استرداد الأوراق المالية ذات الدخل الثابت بالقيمة الاسمية في تاريخ الاستحقاق، ويمكن الإشارة لهذا المصطلح بأنه تسديد ديون الأوراق المالية بالقيمة الاسمية في تاريخ الاستحقاق أو بالقسط قبل الاستحقاق. وعادةً ما يُستخدم هذا المفهوم في براءات الذمة المالية التي يعقدها الدائن لإبراء المدين من جميع الديون التي اقترضها منه، وذلك ضماناً للمدين من أي مطالبات مالية أخرى قد يطالبه بها الدائن³.

يجوز استرداد الصكوك إذا كانت تمثل حصة شائعة في ملكية موجودات أعيان، بعد قفل باب الاكتتاب وتخصيص الصكوك وبدء النشاط، أما قبل بدء النشاط فتراعى الضوابط الشرعية لعقد

¹ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، صكوك الإجارة، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 10-15 محرم 1425 هـ، قرار رقم 137، الفقرة 05.

² حسين حامد علي ميره، صكوك الإجارة، مرجع سابق، ص 369-370.

³ محمد شاهين، تحليل وتقييم محافظ الأوراق المالية، مرجع سابق، ص 128.

الصرف، كما تراعى أحكام الديون إذا تمت التصفية وكانت الموجودات ديونا، أو تم بيع ما تمثله الصكوك بثمان مؤجل¹.

مما سبق بيانه في تعريف صكوك الموجودات المؤجرة وبسط صورها ونماذج استخدامها، تتجلى أهميتها وخاصة عند استشراف استخدامها كأحد الحلول المبتكرة في هندسة المنتجات المالية، بتجزئة الأصول الصعبة البيع جملة واحدة، إلى كيانات ووحدات منفصلة، وبفضل تكييف صورة صكوك الإجارة المؤجرة على أنها بيع، فإن لذلك مزايا تجنب عبء الحرج الشرعي في إصدارها وتداولها.

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المعيار رقم 17، صكوك الاستثمار، ص 296.

المبحث الثالث

صكوك منافع وخدمات الإجارة الإسلامية وأشكال استخداماتها في التمويلات السكنية.

صكوك منافع الأعيان المؤجرة وصكوك خدمات الإجارة هما النسخة الأساس والطبيعة الأصلية لصكوك الإجارة وهما أكثر الصكوك إصداراً وتداولاً من بين جميع أنواع الصكوك الإسلامية وهو ما قتلهما بحثاً وإثراءً، نربط كليهما بتمويل القطاع السكني وفق التفاصيل الآتية:

المطلب الأول: استخدامات صكوك منافع الأعيان في التمويلات السكنية.

المطلب الثاني: استخدامات صكوك الخدمات في التمويلات السكنية.

المطلب الثالث: أحكام تداول واسترداد صكوك المنافع والخدمات الممولة للقطاع السكني.

المطلب الأول

استخدامات صكوك منافع الأعيان في التمويلات السكنية.

تنقسم الإجارة باعتبار ما ترد إليه إلى قسمين، إجارة الأعيان وإجارة أعمال، وهو ما سنطلق عليهما تسمية صكوك ملكية المنافع، وصكوك ملكية الخدمات، نذر تفصيل إجارة الأعمال أو صكوك ملكية الخدمات إلى المطلب اللاحق، ونعرف في الحين إجارة الأعيان أو صكوك ملكية المنافع، مع ذكر أهم تقسيماتها، وأشكال استخدامها في تمويل القطاع السكني.

الفرع الأول: تعريف صكوك إجارة المنافع.

هي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين لغرض تأجير تلك العين أو إعادة تأجيرها، واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك¹، مما يخول ملاكها حقوق هذه الوثائق وتترتب عليهم مسؤولياتها².

قد تكون العين المؤجرة حيوانا كما لو استأجر دابة لمدة يوم ليحرث بها الأرض، أو آلة كأن يستأجر سفينة أو طائرة، أو عقارا كأن يستأجر دارا ليسكنها سنة واحدة ونحو ذلك³.

ومما عجبت في ما بحثت قول غريب للشافعية والمالكية وهو عدم جواز الكراء للدار لأكثر من سنة، على خلاف الحنفية فيجوزون كراء الدار لسنتين عديدة، وبحسب الملاحظ في أيامنا فإن قول الشافعية والمالكية هو قول ذو بصيرة، من أجل درء الخلاف والخصام فيما بعد، وهو قول تأخذ به

¹ أحمد جابر البدران، كتاب الشروط وعلوم الصكوك للإمام أبي نصر أحمد بن محمد السمرقندي مع دراسة عن الصكوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ط01، دار الوفاء، القاهرة-مصر، 2017، ص 30.

² حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 328-329.

³ حامد بن حسن علي ميره، صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وصكوك منافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيرا منتهيا بالتملك، بحث مقدم لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة العشرون، وهران-الجزائر، ص 05.

العديد من الدول كالقانون الجزائري الذي يحدد عقود الكراء بسنة واحدة ويسقف الكراء بخلاف الأصل في بعض الحالات إلى مدة ثلاث سنوات على الأكثر.

الفرع الثاني: أقسام صكوك ملكية المنافع المؤجرة المستخدمة في تمويل القطاع السكني.

تشتمل صكوك ملكية المنافع على فرعين رئيسيين وهما؛ ملكية منافع الأعيان المعينة، والموصوفة في الذمة¹:

البند الأول: صور استخدام صكوك ملكية منافع الأعيان الموجودة في تمويل القطاع السكني.

وتنقسم هذه الأخيرة أيضا إلى فرعين، الأول؛ هو كونها وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين موجودة، بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض إجارة منافعها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك².

ومثال ذلك³: أن يقوم مالك برج سكني فيه مئة وحدة سكنية بتقسيم الانتفاع بكل وحدة سكنية إلى خمسين حصة، تمثل كل حصة منها منفعة سكنى هذه الوحدة السكنية لمدة أسبوع من كل عام، وعليه فيتحصل من ذلك خمسة آلاف صك يمثل كل منها منفعة سكنى وحدة معينة، لمدة أسبوع من كل عام لمدة عشرين عاما، وقيمة كل صك عشرون ألف، تدفع مقدمة أو مقسطة أو مؤخرة إلى أجل محدد، ثم تطرح للاكتتاب فيها. والتكييف الفقهي لهذه الصورة هو عقد إجارة ويكون:

1. مصدر الصكوك هو المؤجر.

2. المكتتبون

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، المعيار السابع عشر، ص 238.

² حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 328.329.

³ المرجع نفسه، ص 328.

وفرعها الثاني؛ هو كونها وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين موجودة "مستأجر"، بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض إعادة إيجارها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك¹.

التكييف الفقهي لهاته الصورة هو الإجارة المعروفة المعلومة الأوصاف والتي تعج بها مصادر الفقه، وأدلة إباحتها وجوازها ما ذكرناه أول الفصل من جواز الإجارة على العموم.

الفرق بين النوع الأول والثاني لهذا القسم هو أصل الملك؛ النوع الأول مصدر الصكوك هو مالك العين أما في النوع الثاني فإن مصدر الصكوك هو المستأجر وليس مالك العين، وألخص النوعين في الجدول الآتي:

التعيين	النوع الأول	النوع الثاني
مصدر الصكوك	مالك العين	المستأجر
حصيلة الاكتتاب	الأجرة	
المكتتبون	حملة الصكوك (المستأجرون)	

يدخل في النوع الثاني شرط يقيد إباحتها وهو إجازة المالك الأصلي للعين للإجارة للمستأجر، وتعرف في الاصطلاح القانوني والشرعي بالإجارة من الباطن، وبحسب مجمع الفقه الإسلامي فإنه يجوز للمستأجر الذي له حق الإجارة من الباطن أن يصدر صكوك إجارة تمثل حصصاً شائعة في المنافع التي ملكها بالاستئجار بقصد إيجارها من الباطن².

¹ حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص. 329.

² مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار بشأن صكوك الإجارة، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 06-11 مارس 2004، قرار رقم 137(3/15)، الفقرة السابعة، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، تاريخ الزيارة 17 ديسمبر 2019.

ويشترط لجواز ذلك أن يتم إصدار الصكوك قبل إبرام العقود مع المستأجرين، سواء تم الإيجار بمثل أجرة الإجارة الأولى أو أقل منها أو أكثر. أما إذا أبرمت العقود مع المستأجرين، فلا يجوز إصدار الصكوك، لأنها تمثل ديوناً للمصدر على المستأجرين¹.

البند الثاني: تمويل صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة للإنشاءات السكنية المزمع إنشاؤها.

هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض إجارة أعيان موصوفة في الذمة واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك²، وقد عرفت الإجارة الموصوفة في الذمة بأنها بيع منافع مستقبلية بضمن الحال، ويشير الفقهاء في تعليقاتهم إلى أنها سلم في المنافع، وأن الإجارة التي ترد على منفعة عين متعلقة بذمة المؤجر، كاستئجار دابة ذات أوصاف معينة لإيصاله إلى مكان معين، أو القيام بعمل معين³.

وقد اتفقت المذاهب الأربعة على جواز الإجارة الموصوفة في الذمة⁴، ولم يشترطوا فيها وجود العين عند العقد، لأنها في هذا مثل السلم، على صحة تأجيل المنفعة فيها إلى وقت معلوم⁵.

¹ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار بشأن صكوك الإجارة، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 06-11 مارس 2004، قرار رقم 137(3/15)، الفقرة السابعة، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، تاريخ الزيارة 17 ديسمبر 2019.

² هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، المعيار السابع عشر، ص 468-469.

³ عبد الله بن محمد العمراني ومحمد بن إبراهيم السحيباني، التصكيك في الأسواق المالية الإسلامية حالة صكوك الإجارة، مرجع سابق، ص 11.

⁴ انظر: مجموعة من العلماء، الفتاوى الهندية، مرجع سابق، ج 22، ص 92. والبهوتي، كشف القناع على متن الإقناع، مرجع سابق، ج 12، ص 43.

⁵ منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتصكيك وصكوك الأعيان المؤجرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التي تصدره منظمة التعاون الإسلامي، الدورة الثانية عشر، الرياض-السعودية، 23-28 سبتمبر 2000، ع 12، المجلد الأول، ص 381-382.

ويمكن تمثيلها في أسواق المال المعاصرة بأن يصدر مالك العقار أو من يجمع تملكه وإجارته صكوك إجارة منافع، هي عبارة عن عقود إجارة موصوفة في الذمة، يملك حامل الصك بموجبه منافع موصوفة بدقة بحيث لا تدفع مجالا للنزاع، تستوفي في وقت محدد في المستقبل ويتنفع بائع الصك بقيمته أي الأجرة المدفوعة مقدما لبناء العقار أو أي انتفاع استثمار آخر، ويلتزم مقابل ذلك بتسليم العقار لحامل الصك في الميعاد المضروب لاستيفاء منفعه المملوكة له، ويستطيع حامل الصك بيعه لطرف آخر، فيكون بذلك مؤجرا لما استأجر¹.

ويمكن إصدار هذه الصكوك بقيم اسمية صغيرة أو كبيرة حسب الحاجة، فإذا كانت وحدة المدة التجارية المتعارف عليها للمسكن الموصوفة في الذمة سنة مثلا، فإنه يمكن إصدار صكوك كل منها يحمل قيمة اسمية هي جزء واحد من مئة جزء من سكنى الدار الموصوفة في الذمة لمدة سنة واحدة مما يسهل بيع الصكوك لذوي الوفورات الصغيرة، ويساعد على رواجها وتداولها وتسلم الدار لمن يجمع عددا من الصكوك يساوي مجموع القيمة الاسمية لوحدة المدة التجارية أي مئة صك في مثالنا².

الجدول رقم 09: ملخص أطراف صكوك المنافع الموصوفة في الذمة.

العملية	صاحب العملية
مصدر الصكوك	مالك العين المراد إنشاؤها
المكتتبون	المستأجرون
حصيلة الاكتتاب	الأجرة

المصدر: حسين حامد علي ميرة، صكوك الاجارة، مرجع سابق، ص 331.

¹ محمد محمود الجمال ومنذر قحف، صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة الحادية عشر، الرياض-السعودية، 18-22 نوفمبر 2013، ص 08.

² المرجع نفسه، ص 08-09.

البند الثالث: صكوك منافع الأعيان الموجهة نحو الوقف.

هي صورة تقوم على فكرة الحكر المعروفة في فقه الأوقاف، والتي يمكن تطبيقها على بعض أراضي الحكومات أو البلديات (الأراضي الأميرية) وعلى أراضي المملوكة ملكا خاصا أيضا، حسب أقوال بعض الفقهاء وصورته التي تهمنا بالنسبة لصكوك المنافع أن يحتاج الوقف إلى عمارة وليس لدى الناظر مال لذلك، فيبيع جزءا من منفعة الوقف؛ أي يؤجر عقار الوقف مقابل نقود يحصل عليها لعمارته ومالك المنفعة أن يتصرف بها يبعأ أو هبة أو غير ذلك، ويلاحظ في هذا النوع من الصكوك أن الأجرة لا تكون معلومة عند إصدار الصكوك لأن العقار لم يبن بعد وبذلك يتحمل أصحاب هذه الصورة من الصكوك مخاطرة الإجارة، من حيث التأجير لكامل مدة المنفعة ومقدار الأجرة¹.

خلاصة:

تستخدم صكوك منافع الأعيان المؤجرة في التمويل السكني، بالصورة المعروفة لدى الجميع وهي الإجارة العادية للمساكن وهي أخذ أجرة دورية مع بقاء الأصل للمؤجر ويستفيد المستأجر من الانتفاع بالمحل المستأجر، وتتم العملية داخل أسواق المال من خلال تأجيرها عن طريق طرح صكوك لذلك، وهي صورة عادية ومعروفة واستخداماتها في الحياة اليومية للمساكن ظاهرة.

الإشكالية الوحيدة البارزة للعلن من خلال ما سبق بيانه هي: بدلات الإيجار لصكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة، والموقوفة على زمن مستقبلي، وتسعيها بمؤشر تقليدي أو ذو خلفية إسلامية، بحسب ما هو معمول به في سوق المال المعني بطرح تلك الأوراق، وهو موضوع يحتاج تدقيقا وبحثا مستقبليا نوصي به.

¹ محمد محمود الجمال ومنذر قحف، "صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة"، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة الحادية عشر، الرياض-السعودية، 18-22 نوفمبر 2013، ص 09.

المطلب الثاني

استخدامات صكوك إجارة الخدمات في التمويلات السكنية.

يختص هذا النوع بتمليك منافع الخدمات التي توفرها المؤسسات المؤجرة لخدماتها.

الفرع الأول: تعريف صكوك إجارة الخدمات.

وهي تُعرفُ أيضا بصكوك ملكية الخدمات وهي عبارة عن وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لغرض تقديم الخدمة من مصدر ما، واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة الصكوك¹.

الفرع الثاني: الهياكل الفرعية لصكوك إجارة الخدمات المستخدمة في التمويل السكني.

لهذا النوع من صكوك الإجارة أيضا صورتان وهما:

البند الأول: صكوك إجارة الخدمات المعنية.

وهي صكوك إجارة الخدمات "منافع الأعمال" المعنية القائمة؛ في هذه الصورة يكون المعقود عليه عمل من الأعمال، فقد تحتاج جهة ما إلى صيانة لمبانيها وتكون هذه الصيانة باهظة الثمن، إلى جانب أن مدة العمل طويلة نوعا ما، فتلجأ تلك الجهة إلى الشركات المختصة والقادرة على القيام بذلك، فتتعاقد معها على إجارة عما لها للقيام بالمهمة مقابل أجر يتفق عليه الطرفان².

¹ محمد عبد الله شاهين محمد، سياسات التمويل وأثره على نجاح الشركات والمؤسسات المالية، ط01، دار حميثرا للنشر والترجمة، القاهرة-مصر، 2017، ص 249.

² محمد مبارك البصمان، صكوك الإجارة الإسلامية، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2010، ص38-39.

ويعرف هذا الهيكل من صكوك إجارة الخدمات على أنه عبارة عن وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لغرض تقديم الخدمة من طرف معين كمنفعة التعليم من جامعة مسماة، واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة الصكوك¹.

يكيف هذا القسم من قبيل إجارة الأشخاص -الأجير المشترك- ويكون:

مصدر هذه الصكوك هو الأجير المشترك بائع منفعة أو خدمة (عمل)

المكتتبون في الصكوك هم المستأجرون لهذه الخدمة.

حصيلة الاكتتاب هي الأجرة.

وعليه فإن حملة الصكوك يملكون الخدمة المبينة في الصك بتفصيلاتها وبالشروط المرفقة بالعقد، وحكم هاته الصورة الجواز بناء على أنها عقد إجارة من قبيل الأجير المشترك² والأجير المشترك هو الذي تقدر منفعته بالعمل كأن يستأجره على أن يبنى له هذا المنزل وشبابيكه بكذا وهو المعروف في زمننا بالأجير (بالمقاولة) ولا يختص بواحد بل يتقبل العمال من كثيرين³

والمستأجر على عمل لا يستحق أجره إلا بالعمل الذي استؤجر عليه هذا معلوم بالعقل ولم يرد في الشرع ما يخالفه بل ورد ما يقويه ويعضده فأخرج البخاري وغيره من حديث أبي هريرة قال قال رسول الله ﷺ (يقول الله عز و جل ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ومن كنت خصمه خصمته رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حرا وأكل ثمنه ورجل استأجر أجيرو فاستوفى منه ولم يوفه أجره)⁴ فقله فاستوفى منه يدل على أن الأجرة إنما تستحق باستيفاء العمل فيما استؤجر عليه وأخرج أحمد

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، المعيار رقم سبعة عشر، ص 469.

² حسين حامد علي ميرة، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 338.

³ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 04، ص 662.

⁴ الإمام البخاري، صحيح البخاري، تح محمد زهير بن ناصر الناصر، ط 01، دار طوق النجاة، بيروت-لبنان، 2001، ج 03، باب اثم من منع الأجير، رقم الحديث 2270، ص 90.

والبزار من حديث أبي هريرة أيضا عن النبي ﷺ (أنه يغفر لأمته في آخر ليلة من رمضان قيل يا رسول الله أهى ليلة القدر قال لا ولكن العامل إنما يوفى أجره إذا قضى عمله)¹ شريطة أن يتوفر في هذا العقد جميع شروط عقد الإجارة الواردة على العمل، من حيث تحديد نوع العمل أو مدته ومقدار الأجرة ووقت دفعها ونحو ذلك².

والفرق بين الأجير الخاص والمشارك، أن الأجير الخاص من قدر نفعه بالزمن، بأن استؤجر لخدمة أو عمل في بناء أو خياطة يوما أو أسبوعا ونحوه، يستحق المستأجر نفعه، في جميع المدة المقدر نفعه فيها، لا يشركه فيها أحد، فإن لم يستحق نفعه في جميع الزمن فمشارك - إلى أن قال - والأجير المشترك: من قدر نفعه بالعمل، كخياطة ثوب وبناء حائط، أو على عمل في مدة لا يستحق نفعه في جميعها، كالطبيب والكحال، أو يتقبل الأعمال لجماعة في وقت واحد يعمل لهم، يشتركون في نفعه فلذلك سمي مشتركا³. فلا خلاف في إجارة الأجير المشترك إلا في مسألة الضمان، يطول الحال في تفصيلها، وليس هذا مكن التفصيل لهاته المسألة.

البند الثاني: صكوك إجارة الخدمات الموصوفة في الذمة.

وهي صكوك إجارة الخدمات "منافع الأعمال" الموصوفة في الذمة؛ وتختلف عن سابقتها بأن الأعمال هنا لا تكون موجودة عند التعاقد، ويمكن التمثيل لهذه الصورة في حاجة قطاع أو عام مؤجر إلى صيانة مستقبلية ودورية لمبانيه أو أجهزته فيتعاقد مع شركة مستأجرة لتقديم الخدمات مقابل أجور محددة بصفة دورية، فمن حق الشركة المستأجرة تحويل العقد إلى وثائق "صكوك" بحصص متساوية

¹ التبريزي، مشكاة المصابيح، تح محمد ناصر الدين الألباني، ط03، المكتب الإسلامي، بيروت-لبنان، 1985، ج 01، كتاب الصوم، رقم الحديث 1968، ص 444.

² حسين حامد علي ميرة، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 338.

³ مجموعة من علماء نجد، الدرر السنية على الأسئلة النجدية، ط 06، د د، د ب، 1996، ج 07، ص 378.

شائعة ثم بيعها للشركات الراغبة في تقديم الخدمات الموصوفة وفق الأسس التي تم الاتفاق عليها بينها وبين الجهة المؤجرة¹.

ويعرف هذا القسم من صكوك إجارة الخدمات على أنه عبارة عن وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لغرض تقديم الخدمة من طرف موصوف في الذمة كمنفعة التعليم من جامعة يتم تحديد مواصفاتها دون تسميتها، واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة الصكوك².

صكوك ملكية الخدمات لا يخرج تكييفها الفقهي عن تكييف صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة كما سبق بيانه ليكون:

مصدر هذه الصكوك مؤجر -بائع المنفعة- أعيان موصوفة في الذمة.

المكتتبون في الصكوك مستأجرون لمنافع أعيان موصوفة في الذمة.

حصيلة الاكتتاب هي الأجرة.

وعليه فإن حملة الصكوك يملكون منافع الأعيان الموصوفة في الذمة حسب الشروط والتفصيلات الواردة في الصك، وحكم هاته الصورة ما ورد تفصيله في صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة في المطلب السابق، شريطة استكمال شروط الإجارة الموصوفة في الذمة.

¹ محمد مبارك البصمان، صكوك الإجارة الإسلامية، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2010، ص38-39.

² هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، المعيار السابع عشر، ص 469.

الخلاصة:

بحسب الذي مضى، فإن صكوك المنافع تستخدم عند رغبة مالك أصول عينية بتأجيرها وهي في حيزنا يمكن تمثيلها بالعقارات السكنية، يمكن حينها لمالك العقارات السكنية طرح صكوك إجارة منافع لأجل تأجير عقاراته السكنية عن طريق طرحها في السوق المالية.

أما في حالة امتلاك شخص أو شركة لأرض يرغب في بنائها واستثمارها فبإمكانه التوجه للمؤسسات المقاولاتية وهندسة صكوك إجارة خدمات وتتمثل نوعية تلك الخدمات في أعمال البناء، من أجل تشييد سكنات لزمان المستقبل وهي صالحة مع صكوك إجارة الخدمات الموصوفة في الذمة.

أما صكوك إجارة الخدمات المعينة فيمكن استخدام هاته الصيغ في العقارات السكنية المؤجرة عن طريق الإجارة التشغيلية، التي تكون فيها صيانة العقار على مالك الأصل المؤجر، فتكون فيها الخدمات عبارة عن تقديم خدمات صيانة للأصل من التنظيف والإصلاحات والترميم، ومن شأن هاته الصكوك في حال ازدهارها تنشيط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والتي هي الأساس للنهوض بالتنمية المستدامة للاقتصاد الوطني كلية، لكونها لا تحتاج لرؤوس أموال ضخمة.

المطلب الثالث

حكم إصدار وتداول صكوك المنافع والخدمات الممولة للقطاع السكني.

إن ما يجري على صكوك ملكية المنافع يسري أيضا على صكوك ملكية الخدمات، وذلك لعدم وجود فارق بينهما من حيث الأحكام، لذلك سيكون التقسيم بخصوص التداول والاسترداد على أساس المعين والموصوف في الذمة، على أساس الهيكل الذي اعتمدته سابقا.

الفرع الأول: تمييز المعين عن الموصوف في الذمة لصكوك المنافع والخدمات الممولة للقطاع السكني.

كما سبق تعريف الهيكلين سابقا نذكر بهما بإيجاز وهي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين أو خدمة لغرض تأجير تلك العين أو إعادة تأجيرها، واستيفاء أجرها من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك¹.

مما يخول ملاكها حقوق هذه الوثائق وتترتب عليهم مسؤولياتها²، قد تكون العين المؤجرة حيوانا كما لو استأجر دابة لمدة يوم ليحرث بها الأرض، أو آلة كأن يستأجر سفينة أو طائرة، أو عقارا كأن يستأجر دارا ليسكنها سنة واحدة ونحو ذلك³، فتكون العين موجودة في المعين وغير موجودة في الموصوف بالذمة، ويمكن تمثيل الخدمات المعينة كتقديم الخدمة من طرف معين كمنفعة

¹ أحمد جابر البدران، كتاب الشروط وعلوم الصكوك للإمام أبي نصر أحمد بن محمد السمرقندي مع دراسة عن الصكوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ط01، دار الوفاء، القاهرة-مصر، 2017، ص 30.

² حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 328-329.

³ حامد بن حسن علي ميره، "صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وصكوك منافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيرا منتهيا بالتملك"، بحث مقدم لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة العشرون، وهران-الجزائر، ص 05.

التعليم من جامعة مسماة والموصوفة في الذمة كمنفعة التعليم من جامعة يتم تحديد مواصفاتها دون تسميتها¹.

ومما عجبت في ما بحثت قول غريب للشافعية والمالكية وهو عدم جواز الكراء للدار لأكثر من سنة، على خلاف الحنفية فيجوزون كراء الدار لسنين عديدة، وبحسب الملاحظ في أيامنا فإن قول الشافعية والمالكية هو قول ذو بصيرة، من أجل درء الخلاف والخصام فيما بعد، وهو قول تأخذ به العديد من الدول كالقانون الجزائري الذي يحدد عقود الكراء بسنة واحدة ويسقف الكراء بخلاف الأصل في بعض الحالات إلى مدة ثلاث سنوات على الأكثر.

الفرع الثاني: أحكام إصدار هياكل صكوك ملكية المنافع والخدمات المؤجرة الممولة للقطاع السكني.

تشتمل صكوك ملكية المنافع على فرعين رئيسيين وهما؛ ملكية منافع الأعيان المعينة، والموصوفة في الذمة²:

البند الأول: حكم إصدار وتداول صكوك ملكية منافع الأعيان والخدمات الموجودة الممولة للقطاع السكني.

وتنقسم هذه الأخيرة أيضا إلى فرعين، الأول؛ هو كونها وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين موجودة، بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض إجارة منافعها واستيفاء أجرها من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك. ومثال ذلك³: أن يقوم مالك برج سكني فيه مئة وحدة سكنية بتقسيم الانتفاع بكل وحدة سكنية إلى خمسين حصة، تمثل كل حصة منها منفعة سكنى هذه الوحدة السكنية لمدة أسبوع من كل عام، وعليه فيتحصل من ذلك خمسة آلاف

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، ص 469.

² المرجع نفسه، ص 238.

³ حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 328.329.

صك يمثل كل منها منفعة سكنى وحدة معينة، لمدة أسبوع من كل عام لمدة عشرين عاماً، وقيمة كل صك عشرون ألف، تدفع مقدمة أو مقسطة أو مؤخرة إلى أجل محدد، ثم تطرح للاكتتاب فيها. والتكييف الفقهي لهذه الصورة هو عقد إجارة ويكون:

✓ مصدر الصكوك هو المؤجر.

✓ المكتتبون هم المستأجرون.

وفرعها الثاني؛ هو كونها وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين موجودة "مستأجر"، بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض إعادة إيجارها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك.

التكييف الفقهي لهاته الصورة هو الإجارة المعروفة المعلومة الأوصاف والتي تعج بها مصادر الفقه، وأدلة إباحتها وجوازها ما ذكرناه أول الفصل من جواز الإجارة على العموم.

الفرق بين النوع الأول والثاني لهذا القسم هو أصل الملك؛ النوع الأول مصدر الصكوك هو مالك العين أما في النوع الثاني فإن مصدر الصكوك هو المستأجر وليس مالك العين، وألخص النوعين في الجدول الآتي:

التعيين	النوع الأول	النوع الثاني
مصدر الصكوك	مالك العين	المستأجر
حصيلة الاكتتاب	الأجرة	
المكتتبون	حملة الصكوك (المستأجرون)	

يدخل في النوع الثاني شرط يقيد إباحتها وهو إجازة المالك الأصلي للعين الإجارة للمستأجر، وتعرف في الاصطلاح القانوني والشرعي بالإجارة من الباطن، وبحسب مجمع الفقه الإسلامي فإنه يجوز للمستأجر الذي له حق الإجارة من الباطن أن يصدر صكوك إجارة تمثل حصصاً شائعة في

المنافع التي ملكها بالاستئجار بقصد إجارتها من الباطن، ويشترط لجواز ذلك أن يتم إصدار الصكوك قبل إبرام العقود مع المستأجرين، سواء تم الإيجار بمثل أجره الإجارة الأولى أو أقل منها أو أكثر. أما إذا أبرمت العقود مع المستأجرين، فلا يجوز إصدار الصكوك، لأنها تمثل ديوناً للمصدر على المستأجرين¹.

ويمكن أن تجري عليها عمليات التبادل في السوق الثانوية. وعلى ذلك عرفت بأنها سندات ذات قيمة متساوية، تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع ذات دخل، فيجوز لمالك الصك أو الصكوك بيعها في السوق الثانوية لأي مشتر، بالثمن الذي يتفقان عليه، سواء كان مساوياً أم أقل أم أكثر من الثمن الذي اشترى به، وذلك نظراً لخضوع أثمان الأعيان لعوامل السوق من العرض والطلب².

البند الثاني: حكم إصدار وتداول صكوك ملكية منافع الأعيان والخدمات الموصوفة في الذمة الممولة للقطاع السكني.

هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض إجارة أعيان موصوفة في الذمة واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك³، وقد عرفت الإجارة الموصوفة في الذمة بأنها بيع منافع مستقبلية بثمن الحال، ويشير الفقهاء في تعليقاتهم

¹ مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار بشأن صكوك الإجارة، الدورة الخامسة عشر، مسقط-عمان، 06-11 مارس 2004، قرار رقم 137(3/15)، الفقرة السابعة، موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iifa-aifi.org، تاريخ الزيارة 17 ديسمبر 2019..

² المرجع نفسه، الفقرة الأولى والخامسة.

³ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، المعيار السابع عشر، ص 468-469.

إلى أنها سلم في المنافع، وأن الإجارة التي ترد على منفعة عين متعلقة بذمة المؤجر، كاستئجار دابة ذات أوصاف معينة لإيصاله إلى مكان معين، أو القيام بعمل معين¹.

وقد اتفقت المذاهب الأربعة على جواز الإجارة الموصوفة في الذمة، ولم يشترطوا فيها وجود العين عند العقد، لأنها في هذا مثل السلم، على صحة تأجيل المنفعة فيها إلى وقت معلوم، كما اتفقت المذاهب الثلاثة (عدا الشافعية) على جواز إضافة إجارة العين المعينة إلى زمن مستقبل²، وعليه فإن جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة قد نصوا على أن إجارة منافع الأعيان الموصوفة في الذمة سلم في المنافع، وعليه فجوازها منوط بشروط السلم فيها ومن أهم هذه الشروط³:

1. أن تكون العين المؤجرة مما ينضبط بالوصف.
2. وصف العين المؤجرة وصفا مجليا يدفع الجهالة والغرر.
3. تحديد موعد استيفاء العين المؤجرة.
4. تعجيل تسليم الأجرة؛ وذلك بناء على اشتراط تعجيل تسليم رأس مال السلم.

ويمكن تمثيلها في أسواق المال المعاصرة بأن يصدر مالك العقار أو من يزمع تملكه وإجارته صكوك إجارة منافع، هي عبارة عن عقود إجارة موصوفة في الذمة، يملك حامل الصك بموجبه منافع موصوفة بدقة بحيث لا تدفع مجالا للنزاع، تستوفي في وقت محدد في المستقبل وينتفع بائع الصك بقيمته أي الأجرة المدفوعة مقدما لبناء العقار أو أي انتفاع استثمار آخر، ويلتزم مقابل ذلك بتسليم العقار لحامل الصك في الميعاد المضروب لاستيفاء منافعه المملوكة له، ويستطيع حامل الصك بيعه لطرف آخر، فيكون بذلك مؤجرا لما استأجر.

¹ عبد الله بن محمد العمراني ومحمد بن إبراهيم السحيباني، التصكيك في الأسواق المالية الإسلامية حالة صكوك الإجارة، مرجع سابق، ص 11.

² منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي التي تصدره منظمة التعاون الإسلامي، الدورة الثانية عشر، الرياض-السعودية، 23-28 سبتمبر 2000، ع 12، المجلد الأول، ص 381-382.

³ حامد بن حسن بن محمد علي ميرة، صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وصكوك منافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيرا منتهيا بالتملك، مرجع سابق، ص 10.

ويمكن إصدار هذه الصكوك بقيم اسمية صغيرة أو كبيرة حسب الحاجة، فإذا كانت وحدة المدة التجارية المتعارف عليها للمسكن الموصوفة في الذمة سنة مثلاً، فإنه يمكن إصدار صكوك كل منها يحمل قيمة اسمية هي جزء واحد من مئة جزء من سكنى الدار الموصوفة في الذمة لمدة سنة واحدة مما يسهل بيع الصكوك لذوي الوفورات الصغيرة، ويساعد على رواجها وتداولها وتسلم الدار لمن يجمع عدداً من الصكوك يساوي مجموع القيمة الاسمية لوحدة المدة التجارية أي مئة صك في مثالنا¹.

الخلاصة:

أبرز ما يميز صكوك الإجارة هو مرونتها كما ذكرت في سابق الفصول، فالمخاطر الشرعية وبخاصة في صكوك المنافع والخدمات لا تتعارض مع أغلب ما جرى به العمل في صكوك الإجارة داخل أسواق المال التقليدية، على عكس المنتجات الإسلامية الأخرى التي تتطلب الكثير من التحوير والتقييد.

وكما سبق تفصيله يمكن إصدار صكوك المنافع والخدمات وتداولها داخل أسواق المال بيعاً وشراءً صعوداً وهبوطاً، بحسب عوامل السوق دون أدنى حرج شرعي، كما تقدم من قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الخامسة عشر بشأن صكوك الإجارة.

¹ محمد محمود الجمال ومنذر قحف، "صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة"، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة الحادية عشر، الرياض-السعودية، 18-22 نوفمبر 2013، ص 08.

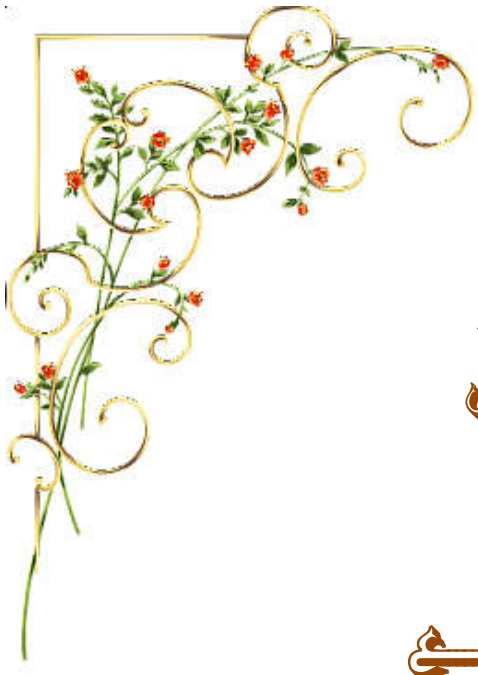
خلاصة الفصل الثالث

خلاصة لما سبق في الفصل الثالث، أبرز المعلومات التي تم جمعها والتوصل إليها نلخصها إجمالاً كالآتي:

تستخدم في تسجيل عقود الإجارة عملية التصكيك لأجل تحويلها إلى صكوك قابلة للطرح والتداول في سوق المال، وفي أغلب تلك الأحوال شبه اتفاق تام للأصول العامة لهيكل عقد الإجارة الذي تقوم عليه صكوك الإجارة، من بين الاختلافات التي تطرقنا إليها هي مسألة التسعير بمؤشر تقليدي في سوق المال لصكوك الإجارة، وهي مسألة كما أشرنا نازلة للضرورة تستخدم فقط إلى حين ابتكار مؤشر ذو مرجعية إسلامية محكم.

وقد أجمعنا أهم التفاصيل المتعلقة بالهيكل الأول المتشكل من صكوك الإجارة وهو صكوك الموجودات المؤجرة وهو في شكله العام (بيع) مخصص للأصول المؤجرة، وتبرز أهمية هذا الهيكل، عند الوقوع في مشكلة صعوبة بيع أصل مؤجر كاملاً، فصكوك الموجودات المؤجرة تقدم حلاً بتجزئة الأصل وبيعه على وحدات منفصلة بعد تسييله.

أخيراً تم ذكر لب صكوك الإجارة وروحها وهما صكوك إجارة المنافع والخدمات وهما اللتان تستخدمان بكثرة عند الحديث على التداول داخل سوق المال لصكوك الإجارة، وبيننا صور استخدامهما في تمويل القطاع السكني.



الفصل

المباحث



الفصل الرابع

استشراف البدائل والمكملات المعتمدة على خلفية صكوك

الإجارة الإسلامية في سياسات الإسكان الجزائرية

تمهيد وتقسيم:

عمدت الجزائر إلى تبني سياسات إصلاحية في منظومتها الإسكانية ولا تزال، ومن ذلك سياسة الانفتاح إلى السوق وطرح الشبايك الإسلامية وتوسيع رقعة المنتوجات السكنية المطروحة في السوق، ورغم كل تلك الإصلاحات فإن وتيرة تشريعها وتطبيقها بطيئة وبعيدة كل البعد عن تطلعات الدول الغنية كالجزائر، كما أن انفتاحها على السوق الإسلامي خجول جدا، في المبحث الأول من هذا الفصل قدمنا أهم التعديلات التشريعية التي يجب توافرها لأجل عمل السلس للمنتوجات ذات الخلفية الإسلامية الممولة للقطاع السكني.

ويبقى المشكل الأكبر حسب رأي الباحث هي التكاليف المرتفعة التي تمول على عاتق الميزانية العمومية، والتي لا بد لها من بديل فعال وهو ما حاولنا اقتراحه كنموذج في المبحث الثاني من الفصل الأخير.

ولأجل الإحاطة بتفاصيل الفصل الأخير قمنا بتقسيمه على النحو الآتي:

المبحث الأول: مركّزات عمل صكوك الإجارة الإسلامية في تمويل القطاع السكني في الجزائر.

المبحث الثاني: استشراف عمل صكوك الإجارة كأحد الصيغ الموجهة لتمويل القطاع السكني.

المبحث الأول

مرتكزات عمل صكوك الإجارة الإسلامية في تمويل القطاع السكني في الجزائر.

لأجل إتاحة عمل صكوك الإجارة الإسلامية في الجزائر لابد من تفعيل المنظومة التشريعية وتأسيسها بما يخدم الصكوك الإسلامية، وفق قانون مستقل يختص بها كما هو الحال في العديد من الدول كالأردن وتونس ومصر والسودان، وتهيئة العديد من المجالات الأخرى نتطرق إليها في قادم الأسطر.

المطلب الأول: الحاجة إلى إصدار قانون خاص بصيغ الإجارة الإسلامية.

المطلب الثاني: أفراد البنوك الإسلامية بقوانين خاصة تفصل عملها عن البنوك التقليدية.

المطلب الأول

الحاجة إلى إصدار قانون خاص بصيغ الإجارة الإسلامية.

تحتاج الصكوك الإسلامية كباقي الأوراق المالية إلى قوانين خاصة بها، تجنباً للخلط وفصلاً للمواضيع، وحفظاً للإسلامية الشرعية لها، وتجارب العديد من الدول في هذا الصدد كثيرة، وهو ما سنناقشه في هذا المطلب.

الفرع الأول: الأطر الشرعية لعمل صكوك الإجارة الإسلامية.

عنيت الصكوك الإسلامية بالبحث الفقهي كثيراً، وتوجد العديد من الهيئات المتخصصة في بحوث الاقتصاد الإسلامي، كهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالإضافة إلى المراكز البحثية التابعة للجامعات كمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي التابع لجامعة الملك عبد العزيز بالسعودية، وتوجد أيضاً المؤسسات الدولية التي تعنى بقضايا الفقه عامة، والتي تبقي تركيزاً كبيراً أيضاً على نوازل الاقتصاد الإسلامي، كمجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي خصص العديد من الدورات لأجل إصدار بحوث وقرارات تخص مستجدات الاقتصاد الإسلامي.

ومن بين مواضيع الاقتصاد الإسلامي التي عنيت بالبحث والتنقيب مسائل: صكوك الإجارة الإسلامية، فالجلسة الخامسة عشر لمجمع الفقه الإسلامي والجلسة العشرون والجلسة الواحدة والعشرون كلها كانت لأجل مناقشة البحوث المقدمة في صكوك الإجارة، وإصدار قرارات بذلك الشأن، وأيضاً المعيار السابع عشر الذي أصدرته هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي، وهناك مئات من البحوث والمقالات العلمية التي خصت بالبحث صكوك الإجارة الإسلامية.

فالأطر الشرعية لصكوك الإجارة الإسلامية عنيت بالبحث، ولا بأس أن نوصي بإنشاء مركز فقهي سيادي في الجزائر تعنى اهتماماته بالتأسيس لعمل الصكوك الإسلامية عموماً وبصكوك الإجارة

خصوصاً، من خلال دراسة الواقع الجزائري واهتماماته، وتصميم وهندسة منتجات مالية إسلامية ترقى بالاقتصاد الوطني من جهة، وتساهم في تطوير الهندسة المالية الإسلامية في العالم العربي والإسلامي عموماً.

الفرع الثاني: التجارب الدولية مع إصدارات قوانين الصكوك الإسلامية.

في العالم العربي والإسلامي هناك الكثير من الدول عمدت إلى إصدار قوانين خاصة بالصكوك الإسلامية، وتعتبر أقدم الدول على الإطلاق في مجال الصكوك الإسلامية هي التجربة السودانية، حيث اعتمدت الصكوك السودانية على قانوني سوق الخرطوم للأوراق المالية لسنة 1994 وقانون التمويل لسنة 1995. على الرغم من الإصدارات التي تمت بموجب هذين القانونين، إلا أن هناك اتجاه لتعديلهما لتتماشى مع المتغيرات السائدة، ولا يغطي قانون صكوك التمويل السوداني الحالي عمليات تصكيك الأصول من حيث تكييف الشركة ذات الغرض الخاص وضوابط وعمليات البيع الفعلي للأصول وجوانب حالات إدارة فائض وعجز السيولة والرجوع للمنشئ وغيرها، وعلى الرغم من وجود بعض جوانب القصور في التجربة السودانية للصكوك الإسلامية إلا أنها تعتبر محاولة جادة في مجال الصناعة المالية الإسلامية لكونها امتدت لأكثر من عقد من الزمان¹.

ومن التجارب الحديثة التجربة الأردنية من خلال مبادرة المشرع الأردني لإصدار قانون الصكوك في سنة 2012 ليليه المشرع المصري بالمبادرة هو أيضاً في السنة الموالية بالقانون رقم 10 لسنة 2013 المتعلق بإصدار قانون الصكوك، وقد اتفق كل من القانونين على منح الدولة الأولوية في إصدار الصكوك الإسلامية ثم الهيئات المحلية كالمبليات والجامعات وقد اختلف القانونان في منح حق الإصدار للصكوك بخصها القانون الأردني للبنوك الإسلامية بينما عممها المشرع المصري لكل بنك يشرف عليه البنك المركزي، وفي مجال الصيغ فقد تمايزت بين القانونين لتشمل الصيغ المعروفة حالياً

¹فتح الرحمن علي محمد صالح، التجربة السودانية في مجال الصكوك الإسلامية، بحث مقدم إلى ورشة عمل بعنوان "الصكوك الإسلامية تحديات وتنمية وممارسات دولية"، بنك الاستثمار المالي، الأردن، 6-7 شعبان 1431، ص 32-35.

وأي صيغة يوافق عليها المجلس فيما بعد، و بحسب العديد من الباحثين الشرعيين عند مقارنته بالمعايير الشرعية التي تعدها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فإن هناك العديد من جوانب النقص والعيب في التشريع والضبط والتنظيم بسبب سرعة الإعداد والاستعجال به¹.

ومن التجارب الرائدة في قانون الصكوك هي التجربة الماليزية ففي 24 جويلية 2004 أصدرت هيئة الأوراق المالية دليلا شاملا للضوابط والشروط التي يجب توافرها لطرح وإصدار الصكوك الإسلامية بمختلف أنواعها، ويتكون هذا الدليل من أربعة عشر بندا وثلاثة ملاحق؛ إذ يتضمن الملحق الأول جميع المعاملات والعقود التي يتم على أساسها الإصدار والتي أجازتها هيئة الرقابة الشرعية التابعة للهيئة، ويتضمن الملحق الثاني المعلومات التي تتعلق بالجهة المصدرة، والتي يلزم تقديمها للهيئة من أجل الحصول على الموافقة على إصدارها، وأما الملحق الثالث فيتضمن إقرارى مصدر الصكوك ومدير الإصدار².

وهناك العديد من التجارب الأخرى لقوانين الصكوك الإسلامية مثل: البحرين، الكويت، الإمارات، تونس، تركيا وبالتأكيد القائمة لاتزال تتواصل بفضل النتائج الحميدة التي تظهرها الصكوك الإسلامية عند دخولها لتمويل أي قطاع رغم التجربة الفتية للصكوك الإسلامية التي لم تتجاوز العقدين من الزمن، وقد وقعت العديد من تجارب تلك الدول في المخاطر الشرعية للصكوك بسبب انعدام التجارب السابقة والخلط بين الصكوك الإسلامية والأوراق المالية التقليدية الأخرى لكن ذلك لا يمنع التطوير في هياكل الصكوك والقوانين المنظمة لها، وفيما يلي بعض النقاط المتدركة على بعض القوانين.

¹ محمد فخري صويلح، قراءة في قانون الصكوك الإسلامية الأردني في ضوء المعيار الشرعي للصكوك وقانون الصكوك المصري، بحث مقدم لمؤتمر الصكوك الإسلامية وأدوات التمويل الإسلامي، جامعة اليرموك، الأردن، 12-13 تشرين الثاني 2013، ص 7-8-9-28.

² زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 49-50.

الفرع الثالث: ملاحظات نقدية لقوانين الصكوك الإسلامية السابقة.

توجد العديد من البحوث حول الصكوك الإسلامية، ورغم الدراسات الكثيرة حولها إلا أن مخاطرها وفراغاتها التشريعية لا تزال قائمة، وفيما يلي بعض الملاحظات التي يمكن اعتبارها نقدا لبعض التجارب يستوجب تفاديه لو قررت الحكومة الجزائرية سن قانون خاص بالصكوك الإسلامية¹:

(1) الأحكام المنظمة للصكوك الإسلامية في معظم الدول جاءت على شكل قرارات من الهيئات المالية لتسهيل أحدث التعديلات.

(2) استعملت بعض القوانين كلمة سداد الصكوك، والأصح استرداد الصكوك، لأن السداد يجعل صك المضاربة في حكم السندات التي يجب تسديد قيمتها والفوائد المترتبة عند حلول الأجل المتفق عليه. وحيث أن إصرار بعض الهيئات المالية (البريطانية مثلا) على استعمال مصطلح السداد يعني أن هذه الصكوك ليس لها من التمايز عن السندات سوى الاسم وهو الواقع فعلا، إذن فالتجارب الأوربية أثبتت حقيقة هذه الأدوات المالية على عكس الدول العربية منها التي راعت الشكل على حساب المضمون.

(3) إدراجها في باب الدين وليس الملكية تعويم لطبيعتها القانونية التي تمنحها السلامة من الناحية الشرعية الإسلامية.

(4) من هو الشخص الثالث؟ إن المدين في هذه العلاقات هو الحكومة، والمصدر للصكوك يتمثل في مؤسسة النقد أو البنك المركزي، فهل الضامن والمدين هو الشخص نفسه؟ إذا ثبت ذلك يكون خرقا لمبدأ الخراج بالضمان، فحملة الصكوك هم من يقع عليهم عبء الضمان وليس الطرف الثالث الوهمي، فما مدى تقدير الشخصية المعنوية للبنك المركزي أمام الحكومة؟ ولو ثبت فعلا انفصال

¹ برحاييلية بدر الدين، إدراج الصكوك الإسلامية في القانون الجزائري، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية بعنوان "آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية"، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 8-9 ديسمبر 2013، ص 24-25-26.

الشخصيتين في هذه المسألة، فهل البنك المركزي أصيل أم وكيل عن الحكومة؟ وإذا كان أصيلا فما مصلحته مع الضمان؟ هل يتبرع البنك المركزي بالضمان وهو تاجر أم يكون بالمقابل "غير جائز"؟.

(5) معظم الإصدارات تتضمن بيع العينة أو العينة الإيجارية¹.

(6) استعملت بعض البنوك المركزية الصكوك قصيرة الأجل بديلا لأذونات الخزنة مما قد يخل بالشروط الشرعية المتضمنة عدم جواز التداول إذا كان المشروع لم يبدأ في إنجازه أو لا يزال عبارة عن نقود.

(7) تضمنت بعض الإصدارات إلزام المستأجر إعادة الشراء وبالقائمة الاسمية وليست السوقية، فكانت النتيجة مبلغ معجل يقابله مبلغ مؤجل يساوي الأقساط زائد عائد ثابت لأن المستأجر هو من يتحمل نفقات الصيانة والإدارة، فصارت الأجرة معلومة ومحددة تماما وهذا ما يتعارض وعقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

(8) تضمنت بعض الإصدارات (الإصدار العاشر البحريني) الاكتتاب في أرض مطار دولي؛ فهل يتصور تخلي الدولة عن أرض مطار (مرفق سيادي)؟ ماذا لو تقدم أجنبى للاكتتاب؟ وبما أن الوعد ملزم للحكومة فقط كضمانة للمكتتبين، فهل يستطيعون رفض البيع عند نهاية العقد؟ وهل يمكنهم بيعها للشخص الآخر؟ إضافة إلى أن محل العقد لم يتم تحديده بدقة (جزء من أرض)؟ وطبعاً لم يتم إعادة تقييم محل العقد في البيع الثاني بل تم إعادة بيعه بالقائمة الاسمية؟ كلها دلائل على صورية العقد محل التعامل.

(9) تضمنت بعض الإصدارات (صكوك البنك الإسلامي للتنمية) ضماناً بعائد سنوي قدره 3.635% منذ 2003 إلى نهاية أجلها في 2008، مع المحافظة على قيمتها الاسمية ثابتة؟ كما عهدت معظم المصارف الإسلامية وغيرها من المؤسسات الإسلامية إلى بيوت عالمية للتقويم الائتماني والسوقي للصكوك قبل إصدارها. فقامت هذه البيوت بمنح علامات امتياز وجود لهذه الصكوك على

¹ بيع العينة هو بيع الشيء نسيئة بثمن ثم شراؤه ممن باعه بثمن إياه نقداً بثمن أقل (انظر: محمد رواس قلعه جي وحامد صادق قنبي، مرجع سابق، ج 01، ص 326).

أسس لا تختلف عما يمنح للسندات. ولم تكن هذه العلامات لتمنح الصكوك الإسلامية إلا بعد التأكد من ضمان العائد وضمن القيمة الاسمية عند الإطفاء.

10) من خلال دراسة مسحية لوحظ اختلاف محل الصك، وهذا راجع إلى أهمية كل قطاع في كل دولة، حيث ركزت السعودية على قطاع الطاقة والبتروكيماويات، في حين امتلاك دبي لتكنولوجيا المعلومات والاتصال جعلها تستثمر في العقارات والسياحة... الخ، كما لوحظ تنوع في الصيغ المعتمدة في السودان بين المشاركة والمضاربة والإجارة.

مما يستوجب مراعاة المسائل التالية:

1. ضرورة تحديد العين المبيعة تحديدا دقيقا تمتنع معه الجهالة في محل العقد.
2. النص على مشروعية سبب التملك، وتبيان أحكام صورية التعاقد.
3. التمييز بين الأعيان القابلة للتملك فعلا والأعيان الصورية (هل يتصور تنازل الدولة عن أرض مطار مثلا خاصة للأجانب)، مما يمنع النزاع فيما بعد إن كان هناك مطالبة بتسليم العين المبيعة.
4. على المستوى الدولي؛ خلق هيئات تقييم خاصة بالصكوك الإسلامية، فالجداراة الائتمانية وفق هيئات التقييم التقليدية والمعمول بها حاليا تؤثر على هيكلية الصكوك حيث تشترط ضمانات كبيرة لحاملي الصكوك لتجعلها أقرب للسندات مما يؤدي إلى تزوير خاصيتها الأساسية.

المطلب الثاني

إفراد البنوك الإسلامية بقوانين خاصة تفصل عملها عن البنوك التقليدية

أهم المؤسسات المصدرة للصكوك الإسلامية هي البنوك، فلا يمكن العمل بالصكوك الإسلامية عند غياب المصارف الإسلامية والقوانين المنظمة لها، وهناك اتجاهين لتنظيم عمل البنوك الإسلامية؛ النظام المزدوج والنظام المفرد، والنظام المزدوج هو الأقرب للواقع، فمحاولة تجسيد نظام تنفرد به البنوك الإسلامية فقط يخالف سنة التدرج ويوقع الاقتصاد في مرحلة فراغية كبيرة، وهو مستحيل التجسيد واقعيًا، وأجدى نظام هو إفراد البنوك الإسلامية بقوانين تنظم عملها بعيدا عن البنوك التقليدية في تعاملاتها مع البنك المركزي ومؤسسات التأمين ومع باقي المؤسسات وفتح مجال المنافسة للجميع.

الفرع الأول: تمايز عمل البنوك التقليدية عن البنوك الإسلامية.

هناك اتجاه فقهي معاصر، تحت وطأة الحضارات المادية، وضغط رجال المال والأعمال يميل إلى تحويل بعض العقود الشرعية من عقود معروف وإحسان إلى عقود معاوضات ومتاجرة، وهذا لا يجعل للحضارة الإسلامية أي ميزة على الحضارات الأخرى غير السماوية، إلا إذا كانت الصور والأشكال والأسماء مميزة، فمن أراد إحياء الحضارة الإسلامية فليبق على الحدود بين التبرعات والمعاوضات وليتأمل قول الإمام علي بن أبي طالب لمن أراد أن يعطيه أجر الشفاعة: "نحن قوم لا نبيع المعروف"¹. فقد تتفق الصيرفة الإسلامية والتقليدية في القيام بدور الوساطة المالية، لكن لكل من المصرف الإسلامي والتقليدي مقاصد وأهداف، فالمصرف التقليدي يخضع في أعماله للضوابط القانونية دون إعمال أو مراعاة للضوابط الشرعية، أما في المصارف الإسلامية فتخضع أعمالها للضوابط الشرعية، أي أنه لكل عملية مصرفية عقد شرعي مع الأخذ في الاعتبار الضوابط القانونية وبما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

¹ رفيق يونس المصري، بحوث في المصارف الإسلامية، ط 01، دار المكتبي، دمشق-سوريا، 2001، ص 356.

ويتعامل المصرف التقليدي بسعر الفائدة المحددة سلفاً على جميع أنواع القروض سواء كانت من المدخرين أو للمستثمرين، أما المصرف الإسلامي فيتعامل على أساس المشاركة في الربح والخسارة ولا يتعامل بسعر الفائدة والتي هي من الربا المحرم وإنما يستخدم هامش الربحية،

وتوجد العديد المحاولات لتهيئة قوانين جاهزة تعمل تحت قاعدتها البنوك الإسلامية، مثل محاولات: محمد علي القرني بالتعاون مع محمد نجا صديقي ومحمد أنس الزرقا المسماة بـ " قانون المصارف الإسلامية صيغة مقترحة لتنظيم القطاع المصرفي في بلد يتطلع إلى تطبيع الشريعة الإسلامية" المنشورة في مجلة بحوث الاقتصاد الإسلامي¹، وأيضاً محاولات راشد صادق الشمري في كتابه "الصناعة المصرفية الإسلامية مداخل وتطبيقات" حيث أتبع كتابه بملحق خاص بقانون مقترح بشأن تأسيس المصارف الإسلامية²، ولعل أجداها على الإطلاق حسب إطلاعي هو الاعتماد على المعايير التي تصدرها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي، من المعايير الشرعية والمحاسبية ومعايير حوكمة وأخلقة المؤسسات المالية، وما يميز تلك المعايير هو عملية التطوير والتحديث المستمر والمتزامن مع كل تطور في القطاع المالي والمصرفي³.

الفرع الثاني: تنشيط السوق المالية المحلية.

تعرف الأسواق المالية على أنها كل مكان أو حيز أو حتى إطار تنظيمي، تلتقي فيه رؤوس الأموال من فئة وحدات الفائض إلى وحدات العجز، عن طريق إصدار أدوات مالية معينة لهذا الغرض، وتداول هذه الأدوات⁴.

وتنقسم الأسواق المالية بحسب تقييم الأداء، إلى أسواق متقدمة يبلغ عددها حسب مقاييس مورجان ستانلي 78 سوقاً، وأسواق ناشئة منها 10 أسواق عربية وهي: الأردن، مصر، الكويت،

¹ رفيق يونس المصري، بحوث في المصارف الإسلامية، مرجع سابق، ص 357.

² صادق راشد الشمري، الصناعة المصرفية الإسلامية مداخل وتطبيقات، مرجع سابق، ص 380-384.

³ انظر: موقع هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، www.aaofii.com.

⁴ محمد وجيه حنيني، تحويل بورصة الأوراق المالية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية دراسة تطبيقية، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2009، ص 28-29.

لبنان، المغرب، تونس، قطر، عمان، الإمارات والبحرين، وأيضا بعض الدول الإسلامية مثل: تركيا، أندونيسيا، ماليزيا، نيجيريا وباكستان¹.

وإذا كانت الأسواق المالية اليوم لا تحقق المقاصد التي يتوخاها الإسلام، فإن هذا لا يعني إغفالها وتركها وشأنها أو الحكم على ما فيها حكما مطلقا بالتحريم وإنما الأمانة تقتضي أن نبحث عن كل تفصيلاتها وجزئياتها، ونحكم من خلال تصور دقيق لكل جزئياتها، ونبدل كل ما في وسعنا ونستفرغ كل جهدنا للوصول إلى بديل إسلامي يجمع بين الأصالة والتجديد والتطوير، فالأسواق المالية تشمل عدة أمور فلها أنظمتها الإدارية والإجرائية المتطورة، وهذا الجانب يدخل ضمن المصالح المرسله والسياسة الشرعية التي تعطي الحق لولي الأمر إلزام الناس بنوع من التنظيمات ما دامت لا تتعارض مع النصوص الشرعية الثابتة الخالية من معارض، وبالإضافة إلى هذا الجانب فإن هناك مهامها وأعمالا تجري في الأسواق المالية بأداء دور الوساطة أو السمسرة أو الخدمات الإعلامية والكتابية أو الوكالة أو القرض أو الصرف فهذه التصرفات تطبق عليها الأحكام الشرعية الخاصة بكل تصرف أو عقد².

من الصعب جدا التعامل مع سوق مالي وفق ضوابط وتنظيمات تختلف عن باقي الأسواق التي يتعامل معها، لذلك فإن محلية السوق أجدى وأدعى إلى الثقة أيضا، ونقصد بالسوق المحلية: السوق التي تعمل في حدود معينة داخل الدولة، كالتى تتعامل مع الأوراق المالية المحلية التابعة لمدينة ما³، وهو الطرح الذي اتفق معه فمحلية السوق تزيد الثقة في المؤسسات المصدرة للصكوك بحكم المعرفة للمنطقة ومؤسساتها والمشاريع الناجحة فيها، فتتخلص السوق المالية من أبرز سلبياتها وهي صعوبة التعاملات وشكلياتها من المضاربة السلبيه في أوراق مالية لشركات ضعيفة في بعض الأحيان، وهذه الإشكالية في حاجة إلى كثير بحث وتدقيق.

¹ ناصر عبد الحميد، حوكمة الشركات، في الأسواق الناشئة، مرجع سابق، ص 36.

² علي محيي الدين القره داغي. بحوث في الاقتصاد الإسلامي، مرجع سابق، ص 112.

³ سرمد كوكب الجميل، المدخل إلى الأسواق المالية، ط 01، شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2018، ص

المبحث الثاني

استشراف عمل صكوك الإجارة كأحد الصيغ الموجهة لتمويل القطاع السكني.

في مبحثنا هذا، سيتم التطرق إلى صيغة الترقوي المدعم، في ظل تعاظم تكاليفها وإنخفاض موارد الدولة، وفي مقابل تدهور الدخل الفردي، وذلك من أجل طرح بديل اقتصادي ممثل بصكوك الإجارة الإسلامية وفق الرؤى الآتية:

المطلب الأول: آليات تمويل وإنتاج مساكن الترقوي المدعم.

المطلب الثاني: مقترحات البديل الاقتصادي المستند على خلفية صكوك الإجارة في ظل إنخفاض إيرادات الدولة.

المطلب الثالث: التحليل الإحصائي لاستبانة سير آراء المكتتبين في الترقوي المدعم مع بعض بنود صكوك الإجارة المستشفرة.

المطلب الأول: آليات تمويل و إنتاج مساكن الترقوي المدعم.

تضم الجزائر الكثير من الصيغ الموجهة لتمويل المساكن المخصصة للطبقة المتوسطة، والأكثر طلبا من تلك المنتجات هو منتج الترقوي المدعم، وذلك بفضل الإعانات الموجهة إليه وتخصيص قروض عقارية ربوية لتغطية عجز الأفراد متوسطي الدخل عند عجزهم عن تغطية الأقساط المكلفة.

الفرع الأول: التعريف بمنتج الترقوي المدعم.

يعتبر "السكن الترقوي المدعم هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطلابين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة"¹، ويكلف الصندوق الوطني للسكن بالجمع على مستواه زيادة على إعانات الدولة، كل الموارد المالية لمشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم، المكونة من مساهمات المستفيدين وكذا القروض العقارية أو كل موارد مالية أخرى²

ما يفهم من هذا التعريف أن السكنات بصيغة الترقوي المدعم هي "سكنات جديدة" وهو ما يخرج السكنات التي يتم تجديدها أو إعادة هيكلتها، وبقوله "ينجزه متعهد بالترقية العقارية" فهذا يخرج السكنات التي قام غير المرقين بإنتاجها وهو نص المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 "يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقى عقاري"³، النقطة الأخيرة من التعريف هي قوله "للحصول على المساعدة المباشرة" وهو ما توفره الدولة للراغبين في الحصول على مسكن بصيغة الترقوي المدعم.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 58، الصادرة بتاريخ 7 أكتوبر 2010، المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ص 39.

² قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 30 جانفي 2018، المتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ص 03.

³ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ص 19.

الفرع الثاني: تكاليف وطرق تمويل السكن الترقوي المدعم.

تعتمد المواصفات التقنية العامة للسكن الترقوي المدعم على¹:

1. مساحة السكن؛ يحدد بـ 70 م² مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر من أو أقل بـ 3%.
2. تصميم المسكن وترتيباته الفضائية ليتلاءم مع النمط المعيشي المحلي.
3. التهيئة الخارجية للمسكن؛ بتوفر أثاث ملائم ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية.

ويعد الصندوق الوطني للسكن اتفاقية تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم ويصادق عليها كل من مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقي العقاري، ويجب أن تتضمن اتفاقية تمويل المشروع العناصر التقنية والمالية المستمدة من البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها قانوناً من طرف المرقي العقاري ومدير الولاية المكلف بالسكن، ويتم حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب كل الرسوم، ويجب أن تتضمن تكاليف: الخدمات، قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة، الدراسات والإنجاز والطرق والشبكات المختلفة، مع عدم تجاوز الأسقف الآتية:

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، ع 51، المؤرخة في 14 سبتمبر 2011.

الجدول رقم 10: تكاليف صيغة السكن الترقوي المدعم.

نمط وسعر السكن بالدينار			المناطق
سكن من أربع غرف	سكن من ثلاث غرف	سكن من غرفتين	
سكن جماعي			البلديات التابعة لولايات
4.400.000	3.500.000	2.500.000	الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة.
سكن جماعي أو شبه جماعي			البلديات التابعة
3.900.000	3.100.000	2.200.000	للحضاب العليا ومقر ولايات الجنوب
سكن فردي مع ساحة وسطح سهل المنفذ مغلق ومغطى			بلديات أخرى تابعة
2.600.000			لولايات الجنوب
سكن جماعي			باقي بلديات التراب الوطني
4.100.000	3.300.000	2.300.000	

المصدر: قرار وزاري مشترك¹.

إن إنجاز السكنات الترقية المدعمة تحتاج رؤوس أموال كافية خاصة أن مدة إنجازها قصيرة ولا يجب أن تتعدى السنتين، لذلك تحتاج هذه العملية أكثر من مصدر لتمويلها وهذا قياسا مع المدخول المتوسط للفرد الجزائري الذي لا يكفيه اقتناء منزل بأمواله الخاصة ودفع ثمنه في مدة سنتين وتتمثل أهم الطرق وآليات التمويل في القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية سواء للأفراد أو

¹ قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 30 جانفي 2018، المتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ص 05.

المتعاملين في الترقية العقارية. حيث إن وجود القروض البنكية يعتبر من أحد أهم الشروط الأساسية لتطوير قطاع السكن وتمكين أغلب المواطنين من الحصول على سكن لائق، لأن وجود هذه القروض يدفع المرقين العقاريين إلى انجاز عدد كبير من السكنات¹.

وتحدد كفاءات رصد القروض العقارية على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك. وتقوم أساليب تمويل السكن الترقوي المدعم على أسلوبين هما:

البند الأول: دعم الدولة الموجه نحو مقتني صيغة الترقوي المدعم:

تجتمع مختلف الأشكال في المساعدات الموجهة نحو مقتني السكن الترقوي المدعم من مختلف مؤسسات الدولة، بأشكال مختلفة من المساعدة المباشرة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن، إلى الإعانات المقطوعة من التأمينات ومنح القروض المخففة الفوائد عن طريق مختلف البنوك العمومية.

أولاً - دعم الدولة لنسبة الفوائد البنكية:

ينص المرسوم التنفيذي 10-87 المادة 3 الذي يتضمن نسبة الفوائد على القروض البنكية الممولة لاقتناء سكن ترقوي مدعم التي يتحملها المستفيد والمدعومة من قبل الخزينة العمومية للدولة كما يلي²:

- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو مساوية ست مرات للأجر الوطني الأدنى المضمون: يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة.

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 80.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 17، الصادرة في 14 مارس 2010، المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكفاءات منح تخفيض نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ص 04.

- تكون نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد.

- تقتطع الخزينة كلفة تمويل التخفيض الذي تحتسبه البنوك والمؤسسات المالية من حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة".

ثانيا- الإعانة المالية المباشرة:

حسب المادة الخامسة من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر فان مبلغ الإعانة يقدر بـ: سبع مائة ألف دينار جزائري إذا كان الدخل يتجاوز مره واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع مرات أو يساويه في مناطق الهضاب العليا، ومليون دينار جزائري لمناطق الصحراء، وإلا كانت الإعانة أربع مائة ألف دينار جزائري، إذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست مرات أو يساويه، حسب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 10-235¹. هذا مع شرط عدم الملكية للسكن أو قطعة أرض سكنية أو استفادة سابقة من صيغة أخرى حسب المادة السادسة من القرار الوزاري المشترك سالف الذكر والمادة الرابعة من المرسوم نفسه.

البند الثاني: دعم السكن الترقوي المدعم عن طريق القروض العقارية.

هناك شروط عامة وخاصة للحصول على القرض العقاري وسأتوقف على الشروط الخاصة فقط

في هذه النقطة

¹ الجريدة الرسمية، ع 58، الصادرة بتاريخ 7 أكتوبر 2010، المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ص 40.

أ- شروط القرض بالنسبة للأفراد:

تتمثل الشروط الخاصة التي يتطلبها القرض العقاري الموجه للأفراد من أجل اقتناء سكن ترقوي مدعم بما يلي¹:

1. الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم².
2. إثبات المشاركة الشخصية للمقترض والتي تحدد نسبتها الجهات المختصة.
3. إثبات دخل ثابت ومنتظم وقدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب وثمان المسكن.
4. تقديم الضمانات المطلوبة والمتمثلة في رهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول إضافة إلى التأمينات.

ب- بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية:

هناك شروط مفروضة على المتعاملين في الترقية العقارية على مستوى كل المؤسسات البنكية، وشروط أخرى تفرضها بعض المؤسسات فقط أهمها³:

1. أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته للقطعة الأرضية محل إنجاز المشروع أو إمكانية تملكها بعقد توثيقي مسجل ومشهر.
2. أن يثبت عدم خضوع القطعة الأرضية للرهن.
3. أن يكون المتعامل حائز على رخصة البناء وشهادة التعمير سارية المفعول.

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 230-231.

² عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف مرقى عقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. (انظر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011، قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 08.

³ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 230-231.

4. أن يقدم المتعامل في الترقية العقارية الضمانات والتأمينات المطلوبة.

5. أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته.

6. أن يثبت قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازها.

تعتبر هذه الشروط غير خاصة فقط بصيغة السكنات الترقية المدعمة بل هي عامة لجميع السكنية الآتي ذكرها في المطالب والفروع القادمة.

البند الثالث: دعم السكن الترقوي المدعم عن طريق تعويضات التأمين.

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب المرسوم رقم 83-16 المؤرخ في 12 رمضان 1403 الموافق 02 جويلية 1983، و مهامه منح مساعدة مالية للعمال الأجراء والمتقاعدين المساهمين في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية وهذا من أجل اقتناء سكن في إطار برنامج السكنات الاجتماعية التساهمية والترقوية المبرجة من قبل فخامة رئيس الجمهورية، وهو تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي¹.

من أهم شروط الاستفادة من الإعانة المالية²:

1. الاستفادة من سكن تابع للممتلكات العقارية العمومية أو أي مساعدة من قبل الدولة من أجل شراء سكن أو لبناء مسكن ذاتي.

2. أن لا يكون المكتب قد استفاد من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ذات ملكية كاملة.

3. أن يكون الدخل الأسري للمكتب لا يتجاوز السقف المحدد و هو: ست أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

¹ التعريف بـ FNPOS، موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية www.fnpos.dz، تاريخ الزيارة 12 مارس 2020.

² شروط الاستفادة من الإعانة المالية FNPOS، المرجع نفسه، تاريخ الزيارة، 12 مارس 2020.

4. أن يكون السكن المكتسب ضمن البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية (LSP) ، الترقية أو الترقية المدعمة لا يتعدى ثمنه السقف المحدد مليونين وثمان مائة دينار جزائري.

5. لم يسبق للمكتب الاستفادة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعدلة الخدمات الاجتماعية: سكن، إعانة، قرض

6. أن يكون المكتب عاملا أجيلا في وضعية نشاط أو تقاعد، و مساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية CNAS.

7. أن يكون المكتب عاملا في حالة نشاط ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية CNAS ، لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات متتالية قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.

8. أما في حالة الاستفادة من إعانة البناء الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الدولة و أن تكون نسبة الأشغال المنتهية لا تتجاوز 100 %.

البند الرابع: مآخذ على منتج الترقوي المدعم.

1. التكاليف الضخمة من على عاتق ميزانية الدولة؛ فكما مر معنا في هذا الفرع نلاحظ حجم تدخلات الدولة في التمويل من جهة، وفي تقديم الإعانات من جهة أخرى، ومن تحمل التمويل عن طريق القروض العقارية، هذا عدا عن تحمل تكاليف تسييره كل تلك العمليات.

2. تكاليف على عاتق المكتتبين: الدفعات التي يجب أن يدفعها مكتتبى السكنات الترقية المدعمة تصل إلى عشرة أضعاف الراتب الشهري لمتوسطي الدخل، وهو رقم من الصعب جمعه وادخاره، فلا يمكن أبدا لمتوسطي الدخل ادخار مبلغ يساوي عشرة أضعاف راتبه، إلا بعد مدة معينة يتحمل فيها المكتب وضعيات مختلفة من سكنه الحالي، ويجعله يتحمل نفقات إضافية كالكراء، ما يجعل مداخيره تتآكل بدل إدخارها، وهو ما يصاعد الأزمة بدل حلها.

3. ربوية القروض العقارية الموجهة كمساعدات تمويلية للمنتج؛ تضع الدولة في اعتبارها المشكلة التي سبق ووضحتها في النقطة السابقة وهي مشكلة جمع المدخرات، لذلك تقدم حلا وهو منح تسهيلات بنكية بتخصيص قروض سكنية موجهة لمقتني الترقوي المدعم ذات نسب فوائد منخفضة، وهو ما يعزف عنه الكثير من الشعب الجزائري المسلم، لأنه يخالف عقيدته بجرمة تلك الفوائد الربوية.

المطلب الثاني

مقترحات البديل الاقتصادي المستند على خلفية صكوك الإجارة في ظل إنخفاض إيرادات الدولة.

الكلفة الإجمالية الصافية لقيمة منتج الترقوي المدعم بعد خصم الإعانات وتعويضات التأمين، يكون تقريبا في حدود مليون وثمان مئة ألف دينار جزائري في المناطق الصحراوية، تمثل الدفعة الأولى مبلغ ثلاث مئة ألف دينار جزائري، والدفعات اللاحقة تمثل مليون وخمس مئة دينار جزائري، وهو مبلغ ضخم من الصعب دفعه على أقساط قليلة لموظف بسيط متوسط الدخل، وفي السياق ذاته لا يستطيع المقاول تحمل تكاليف كاملة على عاتقه، هذا عدا عن أن المسكن الذي يسلم يكون غير مكتمل ، وبحاجة إلى تكلفة أعلى لحل المعضلة اتجهت الدولة باتجاه القروض العقارية الربوية، لتخفيف عبء الأقساط على كاهل المكتتبين وهو أمر مناف للشريعة الإسلامية التي هي أهم مكونات الدولة الجزائرية عدا عن كونه عبئا يتضاعف بتضاعف السنين، فيكون لازما في هذا الأمر تقديم البديل الاقتصادي الأمثل لتخطي وتجاوز هاته العقبة

الفرع الأول: هبة الأرض وشراكة الجماعة المحلية مع البنوك لتمويل المشروع.

﴿ فَبِهَدْيِهِمْ إِفْتَدِهْ ﴾¹ منذ عصر أبائنا الأوائل وقبل كل مشروع كما تشير بعض الروايات إلى أن المسلمين كانوا يقومون بدراسات الجدوى وقد تركزت في معظمها حول حفر الآبار من القرب والعمق وتماسك الأتربة، وكانت تعرف بعلم الريافة²، والمشروع لا يتوقف عند كونه اقتصاديا بحثا، بل

¹ سورة الأنعام، الآية 91.

² حمدي عبد العظيم، دراسات الجدوى الاقتصادية في البنك الإسلامي، ط01، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة-مصر، 1996، ص 23.

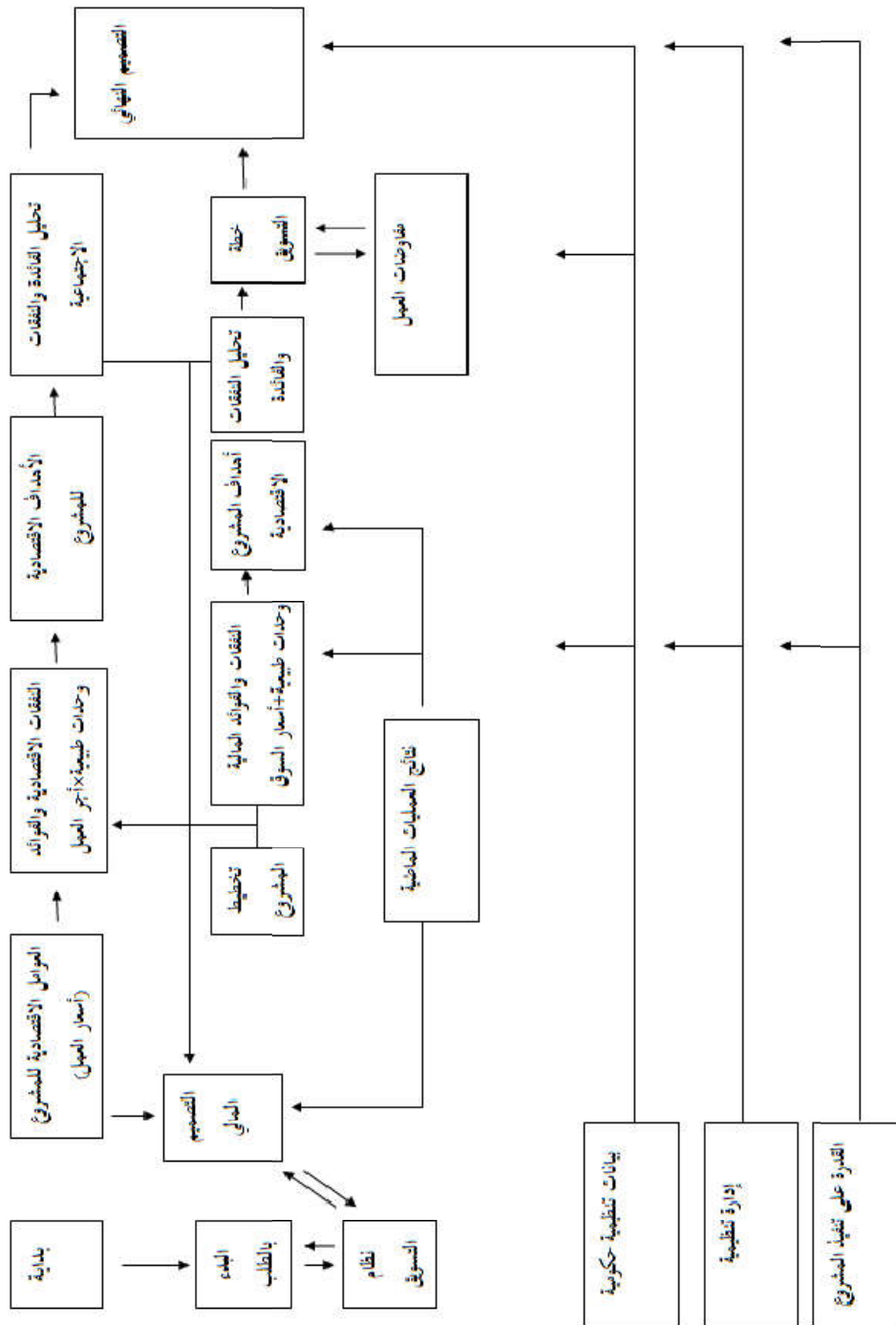
هو ائتلاف عناصر اقتصادية اجتماعية وبيئية، لبناء كيان اقتصادي يستطيع القيام بإجراء عمليات تحويل معينة لمجموعة من الموارد الاقتصادية إلى أشكال ملائمة لاحتياجات أطراف ذات مصالح مشتركة في المشروع¹.

ودراسات الجدوى تعد أداة عملية هامة لدعم اتخاذ القرارات الاستثمارية في ظروف عدم التأكد الناشئة عن وجود متغيرات عديدة داخلية وخارجية، يمكن التنبؤ ببعض منها قبل حدوثها بينما لا يمكن التنبؤ أو السيطرة على البعض الآخر منها في المستقبل² وقد انتهى معهد التطوير الاقتصادي التابع للبنك الدولي بتصميم البرنامج الآتي لدراسات الجدوى:

¹ أويس عطوة الزنط، أسس تقييم المشروعات ودراسات الجدوى الاستثمارية، دط، المكتبة الأكاديمية، القاهرة-مصر، 2018، ج01، ص 22.

² حمدي عبد العظيم، دراسات الجدوى الاقتصادية في البنك الإسلامي، مرجع سابق، ص 11.

الشكل رقم 23: برنامج تخطيطي لصياغة مشروع.



المصدر: أويس عطوة الزنط، أسس تقييم المشروعات ودراسات الجدوى الاستثمارية، مرجع سابق، ج 01، ص 22.

في حالتنا التي نعالجها يمكن التقدير من خلال معالجة طلبات الراغبين في اقتناء السكن من الفئة متوسطة الدخل، فمن خلال توجهات الطلب لدى الراغبين في الاكتتاب يمكن تصور حجم المشروع، وانطلاقاً منه يسهل اختيار الأرضية المناسبة له وكما سبق وأشرنا من الأفضل أن تكون الأرض تابعة لجماعة محلية حفظاً للتكلفة ففي الترقوي المدعم يجب أن تكون الأرض لمرفي عقاري، وهو ما يزيد التكلفة التي هي أصلاً مرتفعة مقارنة بمداخل الطبقة متوسطة الدخل.

لحل هذا العائق نشير إلى ما يعرف بالتمويل المتعلق بالأراضي فهو قد يشكل أكبر فرصة للشراكة مع القطاع الخاص في إطار الاستثمار في البنية التحتية في المدن والمناطق الحضرية، ومن الأساليب التي يمكن استخدامها من طرف الدولة لمشاركة القطاع الخاص في التمويل السكني هو تقديم هبات الأراضي العامة لمساندة استثمارات القطاع الخاص لحث شركاته على القيام بالاستثمار في القطاع السكني خدمة للمصلحة العامة، ويمكن استخدام العديد من الحوافز المماثلة، فالمستثمرون من القطاع الخاص في إنشاء المساكن الجديدة تعطى لهم أحقية إيجار المحلات المرفقة بالمجمع السكني المخصص داخل المشروع المشترك¹. كما سيأتي بيناه في قادم المطالب.

الفرع الثاني: إعلان مناقصة إنجاز المشروع السكني وطرح الاكتتاب العام.

بعد انتهاء الجماعة المحلية من دراسة جدوى المشروع بالاعتماد على معالجة الطلبات واختيار الأرضية كما سبق ذكره، تنتقل إلى المرحلة الثانية وهي مرحلة البحث عن الشريك المناسب والمتمثل في البنك، من أجل تمويل المشروع مشاركة، يكمن عنصر الأهمية الأكبر في هذه المرحلة بالجذب، من خلال إبراز أكبر الحوافز لاستقطاب أفضل شريك-بنك- ونقترح من خلال هذا الأمر ونؤكد على أهمية إنشاء مصلحة اقتصادية داخل مؤسسات الجماعات المحلية لدراسة الشؤون الاستثمارية، والتي

¹ جورج بترسون، تحرير قيمة الأراضي لتمويل مشروعات البنية التحتية في المدن، البنك الدولي للإنشاء والتعمير، برنامج استشارات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال البنية التحتية، 2010، ص 26-27.

تعد غائبة تماماً داخل مصالح الجماعات المحلية التي ينظمها قانون الجماعات المحلية¹، فمن شأن إنشاء المصلحة الاقتصادية دعم لامركزية التمويل عدا عن التسيير، ومن شأنه دعم فرص الاستقلال المالي، والاعتماد على النفس لدى مؤسسات الجماعات المحلية التي اعتادت الاتكال على الميزانية العمومية للدولة من أجل تمويل مشاريعها.

تكون المهمة الأبرز والأكبر للمصلحة الاقتصادية تصميم مشاريع توفر أفضل فرص للمكتتبين على السكن بأقل تكلفة، بالموازاة مع ذلك بأكبر أرباح وعوائد تعود على الشريك الممول وهو البنك، في نظرنا نرى أن أفضل تصميم للشراكة بين الجماعة المحلية وشريكها هو صيغة المشاركة المتناقصة وتفصيل نذكره في ملخص آخر المطلب.

الخطوة الثالثة هي بدء المصلحة الاقتصادية تصميم شهادات ملكية المنافع، وقد تم توضيح الصيغة من قبل في الفصل الثاني، ونذكر بتعريفها: هي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين لغرض تأجير تلك العين أو إعادة تأجيرها، واستيفاء أجرها من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك²، مما يخول ملاكها حقوق هذه الوثائق وتترتب عليهم مسؤولياتها³.

في هذه المرحلة تحدد المصلحة الاقتصادية وبدقة القيمة الاسمية للشهادة ومكان العين المزمع تأجيرها وقيمة بدل الإيجار ومدة الإيجار وتاريخ إطفاء الصكوك، وكل معلومة من شأنها تحديد طبيعة الشهادة أو الصك.

¹ انظر: قانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلديات.

² أحمد جابر البدران، كتاب الشروط وعلوم الصكوك للإمام أبي نصر أحمد بن محمد السمرقندي مع دراسة عن الصكوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ط01، دار الوفاء، القاهرة-مصر، 2017، ص 30.

³ حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 328-329.

بعد تصميم شهادات ملكية المنافع تقوم الجماعة المحلية ممثلة بالمصلحة الاقتصادية عن طريق وسيط مالي بطرح الشهادات داخل السوق المالية للاكتتاب.

الفرع الثالث: إنشاء صندوق استثماري للمشروع السكني.

الخطوة الرابعة في المشروع هي إنشاء صندوق استثماري يضم كم من:

1. حصيلة اكتتاب الجماعات المحلية: وهي الأموال التي تجمعها المصلحة الاقتصادية أو المؤسسة المالية الممثلة عنها بعد طرح شهادات الانتفاع في سوق الإصدار، واستخدام حصيلة الاكتتاب تلك، كحصة توضع داخل الصندوق المزمع استخدام حصيلته في بناء المشروع بصيغة البيع على التضاميم كما أشرنا.
2. حصة تمويل البنك: لأن البنك مستودع الأموال فاستثمار الأموال المخزنة لابد أن يكون جزء من مهامه لا أن يقتصر على الإئتمان فقط، وطرح جزء بسيط لاستثمار عقاري يعود بالنفع على البنك وإيراداته.
3. إعانات الدولة: تقدم الدولة مجموعة من أشكال الدعم، ففي الترقوي كمثال تقدم ما بين 4.000.00 دج و 7.000.00 دج كإعانات مباشرة حسب مستوى الدخل¹.
4. تعويضات التأمين: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب المرسوم رقم 83-16 المؤرخ 02 جويلية 1983، و مهامه منح مساعدة مالية للعمال الأجراء والمتقاعدين المساهمين في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية وهذا من أجل اقتناء سكن في إطار برنامج السكنات الاجتماعية التساهمية والتزويجة المبرجة من قبل فخامة رئيس الجمهورية، وهو تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي²، إعانة الصندوق

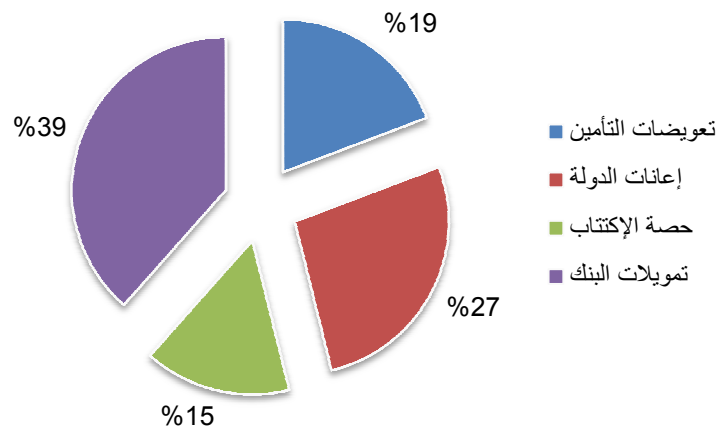
¹ وزارة السكن والعمران والمدينة، تعليمة وزارية مشتركة رقم 2018/01، مؤرخة في 06 فيفري 2018، تتعلق بكيفيات تجسيد برنامج السكنات التزويجة المدعمة، ص 02

² الموقع الرسمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، التعريف بصندوق FNPOS، تاريخ الزيارة 12 مارس 2020.

هي مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة، أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، و يتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL) وتبلغ قيمتها خمس مائة ألف دينار جزائري¹.

وتكون نسب المشاركة في الصندوق إذا ما اخترنا سعر السكنات الفردية في الجنوب بحسب القرار الوزاري المشترك على النحو الآتي:

الشكل رقم 24: نسب الأموال المشكلة للصندوق الاستثماري



المرجع: من إعداد الطالب².

الخطوة الخامسة هي طرح مناقصة لاختيار مرقي عقاري يتولى إنشاء المشروع بناء على الأموال المجمعة داخل الصندوق الاستثماري، وبناء على تصميم الجماعات المحلية للمشروع، على أن يحدد

¹ موقع للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية www.fnpos.dz، التعريف بصندوق FNPOS، تاريخ الزيارة 12 مارس 2020.

² انظر: وزارة السكن والعمران، القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 14 مارس 2018، يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ص 05.

تاريخ انتهاء المشروع والذي يكون غالبا بحدود السنة والسنتين، ويمكن الاستعانة في هذا الصدد بعقود البيع على التصاميم التي تستخدم في انجاز السكنات بين مديرية السكن والمرقين العقاريين في الصيغ التقليدية.

الفرع الرابع: إطفاء الصكوك.

عند انتهاء المشروع كل من يملك أربعين شهادة ملكية منافع، بإمكانه تملك منفعة سكن ليستل المفاتيح، وتحدد كل شهادة بمبلغ حسب تصميم المصلحة الاقتصادية للشهادة، والذي يكون بحولي المليون سنتيم لكل شهادة، تلي هاته الخطوة بداية تحصيل بدائل الإيجار لغاية العشر سنوات، أو ما يقاربها حسب تصميم المصلحة الاقتصادية للمنتج لتسديد تمويلات البنك مع الأرباح، وتوجه عوائد الإيجار كما سبق وأشرنا إلى الجماعة المحلية والبنك بالنسب التي أشرنا إليها آنفا في المشاركة المتناقصة بحسب الاتفاق الأول خلال مفاوضات اختيار الشريك الممول للمشروع.

عند انتهاء سنوات محددة داخل تصميم الشهادات المصدرة من الجماعة المحلية، يتم إطفاء الصكوك وتكون الجماعة المحلية ذات ملكية تامة للمشروع، بحسب بنود المشاركة المتناقصة بينها وبين البنك لتبدأ مرحلة تحويل ملكية المساكن التامة إلى المكتبتين الأوائل الذين استوفوا تحصيل أربعين صك أو المسدين لجميع بدائل الإيجار خلال سنوات الاستغلال.

بهذا يسترد البنك جميع أمواله مع أرباحها، والجماعة المحلية تتحصل على أرباح وإن كنت رمزية مقابل التصميم والتسيير والإشراف على العملية ويتحقق مراد المكتبتين في امتلاك مسكن خاص وحلت أزمة بأقل التكاليف و يمكن تلخيص العملية السابقة في الجدول الآتي:

الجدول رقم 11 : ملخص عملية امتلاك شهادة المنافع.

دراسة جدوى المشروع السكني واختيار الأرضية				المرحلة الأولى
اختيار شريك -بنك- لتمويل المشروع				المرحلة الثانية
تصميم شهادات ملكية المنافع				المرحلة الثالثة
إنشاء صندوق استثماري يضم:				المرحلة الرابعة
تولي مرقي عقاري عملية إنشاء المشروع				المرحلة الخامسة
صكوك المشاركة المتناقصة				المرحلة السادسة
السنوات	المساهم	الحصة	العوائد	
الثلاثي الأول	الجماعة المحلية	25%	75%	
	البنك	75%	25%	
الثلاثي الثاني	الجماعة المحلية	50%	50%	
	البنك	50%	50%	

الثلاثي الثالث	الجماعة المحلية	%75	%25
	البنك	%25	%75
السنة الأخيرة	الجماعة المحلية	%100	%00
	البنك	%00	%100
إطفاء الصكوك وتحويل ملكية المساكن للمكتتبين.			
المرحلة السابعة			

المرجع: إعداد الباحث.

الفرع الخامس: مشاريع جانبية لإنجاح المشروع.

بدائل الإيجار السكني تكون في الغالب منخفضة مراعاة لعائق المكتتبين الذين في أغلبهم هم فئة متوسطة الدخل، ولأن مقاصد البنوك والمصارف غير اجتماعية في رؤاها، ينبغي ويجب ابتكار المشاريع الجانبية الجاذبة لتمويلاتها، من بين المشاريع التي نقترحها هبات الأراضي المحاذية للطرق لإنجاز محال تجارية أو مهنية أو مكاتب يقوم البنك بإنجازها وكرائها، باستخدام صيغة المشاركة المتناقصة على المدى الطويل، والهدف من هذا تغطية التكاليف المقطوعة من الودائع بصورة أسرع، التي بذلها البنك في تمويل المشروع السكني، كما يمكن أيضا منح امتيازات الإنشاء للمطارات أو أماكن التوقف والمحطات وغيرها من مشاريع البنى التحتية ذات المردودية السريعة و المرتفعة.

المطلب الثالث

التحليل الإحصائي لاستبانة سبر آراء المكتبيين في الترقوي المدعم مع بعض بنود صكوك الإجارة المستشرفة.

يتطرق هذا المطلب إلى إيجاد وصف شامل لمنهجية الدراسة التي استخدمتها في تنفيذ سبر آراء المكتبيين في صيغة الترقوي المدعم ببلدية الريح، من خلال التعرف على مختلف الطرق والأدوات التي استخدمت في إتمامها، ويتضمن أيضا وصفا شاملا لمشكلة الدراسة وفرضياتها ومنهجيتها وتحليل أهم نتائجها.

الفرع الأول: محاور الدراسة.

تشكل الاستبانة عبر مراحل تترتب وتترابط زمنيا بالمحددات التي نذكرها في البنود الآتية.

البند الأول: مشكلة الدراسة.

تدور المشكلة الأساسية للدراسة حول الإجابة على التساؤل الآتي: هل يجد مقترح تغيير أقساط الترقوي المدعم إلى أقساط إيجارية القبول العام لدى المكتبيين؟

البند الثاني: فرضيات الدراسة.

تتطرق أي دراسة إحصائية لسبر الآراء بمرحلة الجمع الأولي للنتائج ومحاولة استخلاصها، وبناء عليها يبني الباحث فرضياته، الفرضيات التي أصيغها لهاته الدراسة هما فرضيتان:

1. توجد فروقات ذات دلالة إحصائية لمقترح تغيير أقساط الترقوي المدعم بالأقساط الإيجارية، مع متغير الراتب.

2. توجد فروقات ذات دلالة إحصائية لمتغير "مقترح تغيير أقساط الترقوي المدعم بالأقساط الإيجارية"، مع متغير "طلب قرض عقاري".

البند الثالث: منهجية الدراسة.

تتعلق منهجية الدراسة، بالمنهج والعينة ومجتمع الدراسة على التوالي.

أولاً- منهج الدراسة:

تم اعتماد المنهج الاستكشافي التحليلي في دراسة الظاهرة، والذي يقوم من خلال تكوين رؤية أولية حول المشكلة ومن ثم تكوين فروض قبل الغوص في الموضوع لدراسة الظاهرة دراسة معمقة، وتتجلى أهمية هذا المنهج في جعل الموضوع أكثر وضوحاً للباحث، والمنهج التحليلي هو تحصيل حاصل من أجل استخدامه في تحليل النتائج بعد استخراج نتائج الظاهرة.

ثانياً- مجتمع الدراسة:

يتكون مجتمع الدراسة أساساً على الراغبين في الاستفادة من صيغة سكنية عدا عن السكنات الاجتماعية لما لها من تنظيم خاص، وبالأخص صيغة الترقوي المدعم.

ثالثاً- عينة الدراسة:

تكونت عينة الدراسة من ثلاثين شخصاً (30) ممن استفادوا من صيغة الترقوي المدعم في بلدية الرياح ولاية الوادي.

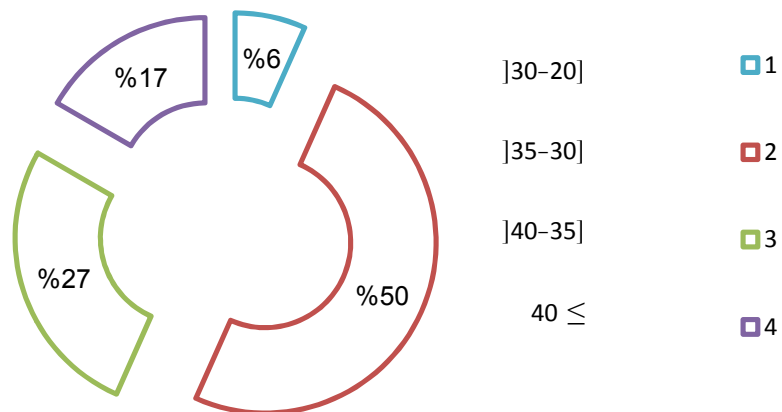
الشكل رقم 25: توزيع أفراد العينة حسب متغير الجنس.



المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج الإكسل.

يلاحظ من خلال الشكل السيطرة الذكورية على عملية الاكتتاب في القطاع السكني بصفة عامة بنسبة بلغت 90% من مجموع المكتتبين، وهو ما يدل على أن نسبة الإعالة الأكبر لازالت تحت سيطرة الفئة الذكورية.

الشكل رقم 26: توزيع أفراد العينة حسب متغير العمر.



المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج الإكسل.

صيغة الترقوي المدعم موجهة خصيصا للموظفين، طغيان الفئة الثانية على نسبة المكتتبين يدل على أن التوظيف في الجزائر يتوفر للأشخاص الذين تعدو سن الثلاثين في الأغلب، وهو ما يدعو إلى مراجعة سياسة التوظيف الذي يفصل سن التخرج عن العمل بحوالي السبع سنوات ما يؤخر عمر الزواج وهو انعكاس سلبي على الحياة الاجتماعية.

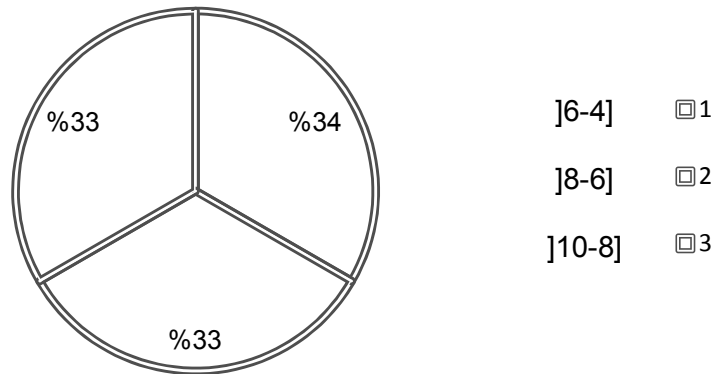
الشكل رقم 27: توزيع أفراد العينة حسب متغير الحالة العائلية.



المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج الإكسل.

أكثر من 70 % من المكتتبين متزوجون بحسب الشكل السابق، وهذا يشير إلى الارتباط الوثيق بين الزواج والحاجة إلى السكن، لهذا ينبغي فرض قيود وجهود أكبر لمنح فرص أكبر للمتزوجين بغض النظر عن السن، عكس ما نلاحظه في سياسات الإسكان التي تنظم البطاقة السكنية.

الشكل رقم 28: توزيع أفراد العينة حسب متغير الراتب.



المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج الإكسل.

جميع الفئات متساوية بمعدل الثلث، وهو ما يدل على أنه لا توجد أي دلالة إحصائية لرغبة المكتتبين في التقدم للترقوي المدعم بحسب الراتب، فجميع الذين تقل رواتبهم عن عشرة ملايين سنتيم شهريا يعانون عجزا في شراء مساكن جاهزة أو شراء أرض صالحة للبناء السكني وتشيدها.

البند الرابع: أداة الدراسة.

تم استخدام الاستبانة كأداة للدراسة، والتي تم تصميمها خصيصا للتعرف على آراء المكتتبين في صيغة الترقوي المدعم في حالة تغيير صيغة هذا الأخير ببعض بنود صكوك الإجارة، وتكون الاستبانة من:

أولا- البيانات الشخصية:

وتشتمل على (الجنس - العمر - الحالة العائلية - الراتب) والقصد من إدراج هاته المتغيرات هو اختبار وجود دلالة إحصائية بينها وبين اختيارات الاكتتاب والتفضيل لخيارات الأسئلة.

ثانيا- محاور الاستبانة:

لأن النتيجة المرجوة من الاستبانة بسيطة ومباشرة، لجأنا إلى الأسئلة المباشرة متمثلة في سؤالين بإجابات محددة (نعم- لا- رأي آخر)

البند الخامس: الأساليب الإحصائية المستخدمة في الدراسة.

من بين البرامج التي استخدمتها في دراستي برنامجان هما: برنامج الحزم الإحصائية SPSS وبرنامج الجداول EXCEL من ضمن برامج حزم المكتبيات لشركة أوفيس، والدوال التي استعنت بها دالة countif.

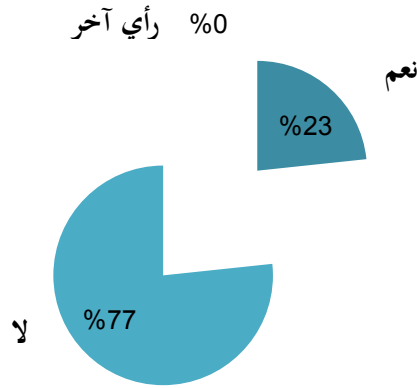
الفرع الثاني: نتائج أجوبة الدراسة ومناقشتها.

بعد جمع إجابات الاستبانات من العينات، وتفرغها في برنامج الاكسل وبرنامج الحزم الإحصائية، تحصلنا على النتائج التي نعرضها في هذا الفرع، ثم نقوم بتحليل ومناقشة تلك الإجابات.

البند الأول: مناقشة نتائج السؤال الأول.

صيغة السؤال الأول كانت: هل لديك استعداد لطلب قرض سكني؟ وكانت نتائج استبيان السؤال الأول على المكتبين كما هو موضح في الشكل الآتي:

الشكل رقم 29: آراء المكتتبين حول الاستعداد لطلب قرض سكني.



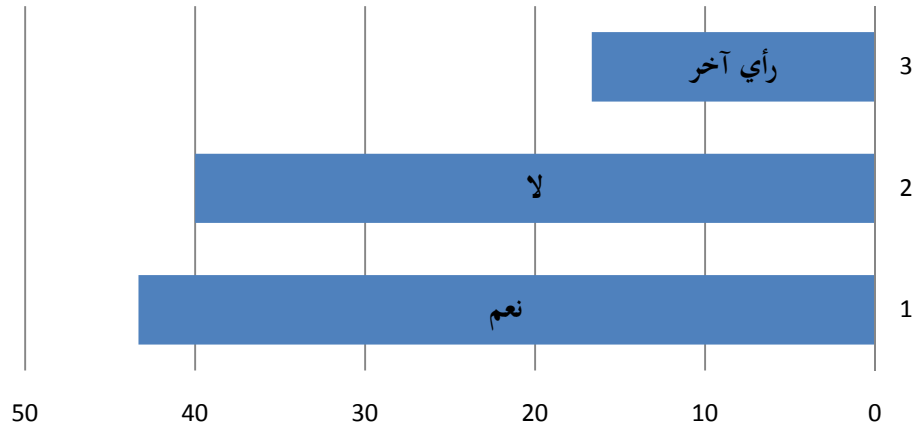
المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج الإكسل.

تسيطر مبادئ الشريعة الإسلامية على الغالبية العظمى للمجتمع الجزائري وهو ما ينعكس في عزوف الكثيرين على القروض الربوية، ففي تجربتنا ما يقارب 80 ٪ ينفون اللجوء إلى القرض الربوي بأي حال من الأحوال، و على الرغم من ذلك فإن نسبة 23٪ ليس هينا أبداً، وهو ما يدل على الرغم من امتعاض البعض إلا أنه يلجئ إلى القرض الربوي بسبب الحاجة وبسبب عموم البلاء بها.

البند الثاني: مناقشة نتائج السؤال الثاني.

السؤال الثاني كان: هل لديك الملاءة المالية لتسديد مبلغ مئة وأربعون مليون سنتيماً، مقسماً خلال سنتين؟ الإجابات كانت كما هو موضح.

الشكل رقم 30: نتائج السؤال الثاني.



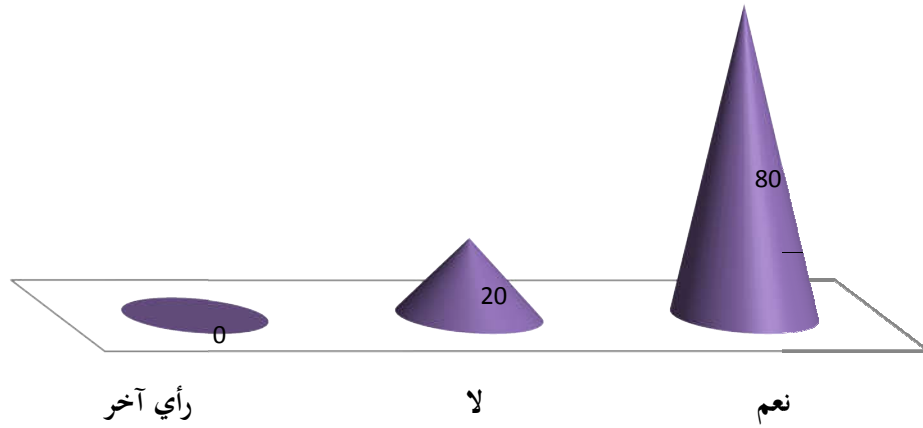
المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج الإكسل.

نتائج السؤال الثاني التي تدور حول مستوى الملاءة المالية وإمكانية توفرها خلال السنتين لدفعها كأقساط، تتقارب فيها النسب بالتوفر وانعدامه، وهو يعد كابوساً حقيقياً للذين تنخفض رواتبهم عن معدل الست ملايين سنتيماً، أما أصحاب الاختيار الثالث فهم مستعدون لدفع الأقساط على السنتين بتوفير الأفضيلة والأولوية في اختيار الموقع.

البند الأول: مناقشة نتائج السؤال الثالث.

السؤال الثالث كان حول اقتراح تسديد بدل الإيجار طيلة عشر سنوات، بدل أقساط الترقوي، مع تأخر انتقال الملكية إلى حين تسديد آخر قسط؟
نتيجة السؤال كانت كما هو موضح في الشكل الآتي:

الشكل رقم 31: نتائج السؤال الثالث.



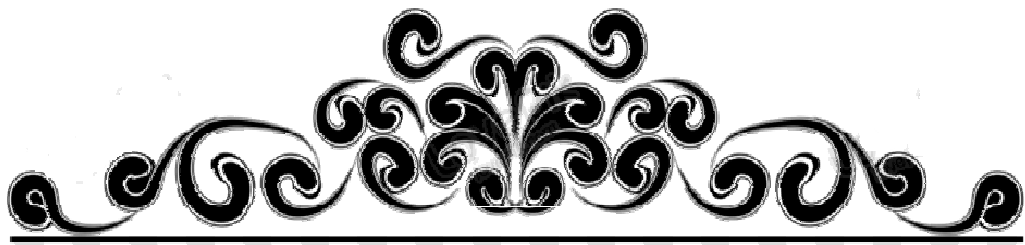
المصدر: إعداد الباحث باستخدام برنامج الإكسل.

نتائج السؤال الثالث تشير للغلبة الفارقة للموافقين باقتراح بدل الإيجار، إذ يقارب الثمانين بالمئة على الموافقة، ومن خلال التعليق الملحق بالإجابات فإن الحصول على قرار الاستفادة كفيل بضمان الحق في الملكية ويبقى انتقالها تحصيل حاصل بغض النظر عن عدد سنوات التحصيل.

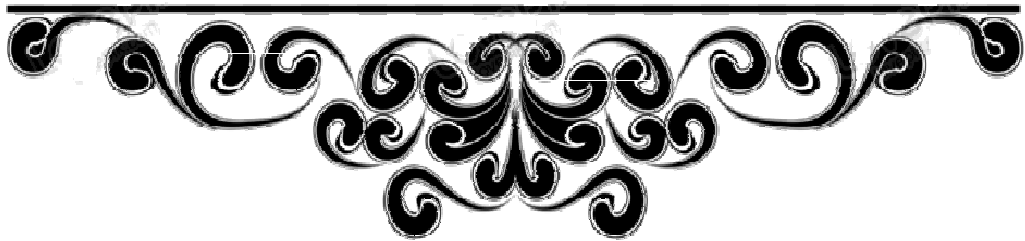
الفرع الثالث: خلاصة النتائج.

بعد التحليل والمناقشة لنتائج الاستبانة، يمكن القول بأن الأقساط التي تفرض على عجل مقيدة بسنتين للترقوي المدعم في ظل انخفاض القدرة الشرائية وغلاء المعيشة ومع انخفاض قيمة الدينار، يشكل أكبر من عبء على كاهل المكتبيين الذين لا يدون ما يدخرون إلا قليلا وبصعوبة شديدة، فكيف بتوفير مئة وأربعون مليون سنتيم في هاتين السنتين، وكما سبق وأشرنا فإن تطبيق بنود صكوك الإجارة قد لاقى ترحيبا لدى المكتبيين ولو تأخر نقل الملكية إلى سنوات.

خلاصة الفصل الرابع



الذاتمة



الختام

المسكن أكثر من لازم وضروري، هذا هو المنهج الذي تتبعه الجزائر منذ الاستقلال، اليوم تصطدم تلك القناعة بالأمر الواقع، وهو انخفاض إيرادات الدولة، لذلك عمدت الجزائر إلى توسيع انفتاحها إلى أكبر مدى وفق تدرج هو بطيء إلى حد ما، ومن ملامح الانفتاح على جميع السياسات الاقتصادية؛ انفتاح الجزائر على الصيرفة الإسلامية، من خلال السماح للبنوك الإسلامية بالنشاط وفق رأسمال نصفي مع كيانات الدولة، و أيضا من خلال تشريع قوانين منظمة للصيرفة الإسلامية التي تزيد عاما بعد عام في نصوصها، انتهاء بتبني البنوك التقليدية لشبائيك خاصة بالمنتجات المستندة للشرعة الإسلامية، ولكي تنجح أي من تلك التجارب لابد من استشرافها بالأعمال الأكاديمية أولا ثم بالتجارب العملية المحلية ثانيا، ثم توسيع وتعميم تلك التجارب على كامل التراب الوطني، وكجزء من بحر تلك الرؤى، استشرفنا أحد منتجات الهندسة المالية الإسلامية وهو صكوك الإجارة الإسلامية، كأداة تساعد في خفض تكاليف الدولة التي توجهها في المشاريع السكنية، وانتهت دراستنا ببعض النتائج نوجزها على الآتي:

أولا: النتائج.

خلاصة النتائج التي نعتصرها بعد جهد المقل في هاته الدراسة، نرتبها حسب الإجابة على الإشكاليات الفرعية، ومن ثم التصديق أو النفي للفرضيات التي تم طرحها في مقدمة البحث:

- 1- تطور مفهوم الحاجة للمسكن مع تطور ذهنية البشر، كما بينا ذلك بالشرح والتفصيل بربط ابن خلدون تطور الأمم بالعمارة، فهي كالانعكاس التلقائي للتحضر، ما يعني؛ تحضر أقل، أزومات سكنية أكبر، وهو إجابة للإشكال الفرعي الأول.

2- يستقي مصطلح المسكن اسمه من السكنية أي الاستقرار، وأي خلل يشنت ذلك الاستقرار نتيجه مباشرة وحتمية على المستوى الضيق في العائلة ويتوسع للمجتمع وينتشر ليولد ظاهرة، تهدد الاستقرار العام للتنمية المستدامة للبلد، وهذا تصديقا للفرضية الأولى التي افترضناها في مقدمة البحث.

3- تهتم الشريعة الإسلامية بالمسكن، وتخصيصه كأهم الحاجيات، إذ يشق العيش ولا يستكمل، إلا في حرج شديد بدون مسكن، وهذا بتعريف الشريعة الإسلامية لحاجيته، وتظهر سماحة التعاليم الإسلامية أكبر في قطاع السكن، بحفظ حق الضعفاء من المطلقات والأيتام لحق المسكن، وهذا إجابة للشق الثاني من الإشكال الفرعي الأول.

4- يلاحظ في أساليب التمويل التقليدية هو حومتها حول القرض، مع تعدد أساليب العبث به، وتكييفه تارة ببيع التقسيط ومرة أخرى بالرهون العقارية ومرات بالفاكتورنج، فجعلت منه كعقود البيع تتاجر به وتربح منه، ونتيجة ذلك العبث أزمة صيف 2008، عندما كاد ينقسم ظهر الاقتصاد التقليدي بسبب تبعات العبث بالقروض، وهذا بخلاف الشريعة الإسلامية التي تجعله من أبواب الخير والتوسعة على الناس، لا من باب التجارات والمعاوضات.

5- الذي جعل نظام الرهونات العقارية ينجح في الولايات المتحدة، هو سيطرة البنوك العقارية على غالبية القروض العقارية، عكس الاتحاد الأوروبي الذي تتدخل فيه الكثير من المؤسسات المالية في تمويل القروض العقارية، وبحسب ذلك يجب أن يقتصر منح المنتجات السكنية أيا كان مرجعها ربويا أو إسلاميا إلى البنوك العقارية وفقط، وذلك من اجل السيطرة عليه من جهة، وسهولة تقديره وإحصاءه من جهة أخرى.

6- الصيغ التي تتبناها الجزائر تصب كلها في مصب واحد وهو الإجارة المنتهية بالتملك، سواء منتجات الديوان الوطني للترقية العقارية أو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو حتى منتجات البنك الوطني الجزائري.

7- الملاحظ في البيع بالإيجار أن العيب لهذه الصيغة بكونها صماء لا تدر أية عوائد، بل هي مجرد رسم لتكاليف الإنتاج وبيعها على مراحل اعتمادا على تلکم الرسوم، وفوق كل ذلك كله فإنها تمول من الميزانية العمومية. ولا تختلف سكنات البيع التأجيري وسكنات عدل في

جدواها الاقتصادية عن الأولى بالكثير من نواحي ثقلها على كاهل الميزانية العمومية بالإضافة إلى المدة الكبيرة في الإنجاز للمشاريع المزمع إنشاؤها.

8- تسمح صكوك الإجارة الإسلامية بالنموذج المختلط الذي قدمناه في دراستنا، أن يطور الفكر السكاني ويغير الذهنيات التقليدية المتعلقة بذلك، فمن شأنه توسعة شريحة الاكتتاب لتمس حتى الطلبة الجامعيين في اتجاههم لشراء المساكن والتي لا يفكر ولا يحلم بها أغلب الموظفين حتى، عدا عن الطلبة، على الرغم من الأمر بسيط وعادي داخل البلدان المتطورة من إقبال الجميع على الصيغ السكنية.

9- نقطة التقاطع الكبرى بين المنتجات التمويلية للقطاع السكني بين النظام التقليدي والإسلامي هي الإجارة؛ ومرجع ذلك الاستخدام الواسع لها، وهي تكتسب بذلك خبرة تقليدية وبراءة شرعية تجعلها أكثر صلابة وقوة وأمانا من باقي المنتجات المبتكرة في الهندسة المالية الإسلامية، وهو إجابة للإشكال الفرعي الثاني وهي تصديق للفرضية الثانية.

10- بفضل مرونة صكوك الإجارة في الأقساط التجارية فإنها تشكل الحل الأمثل لمشكلة انعدام الملاءة المالية اللازمة لسداد أقساط الترقوي المدعم كمثال، لكنها تلك الميزة ينفرد بها المكتب فقط، وهي تشكل عبء ماليا على ميزانية الكومة لتأخر جمع التكاليف المستخدمة في المشروع، ويمكن تجنب هذا المشكل من خلال جمع الإجارة بالمشاركة المتناقصة وتغطية التكاليف بالاكتتاب العام المسبق لشهادات الدفع، وهي إجابة للإشكال الفرعي الثالث، وتصديقا للشق الأول من الفرضية الثالثة.

11- السبب الأكبر لنجاح تجارب صكوك الإجارة الإسلامية في التجارب العالمية، وحتى في استشرافها للدول التي لا تستخدمها، هو توافق الهندسة المالية لمنتج صكوك الإجارة الإسلامية مع مبادئ وقيم الشعوب العربية والإسلامية، التي تتلهم لنهضة اقتصادية تتفق أركانها مع أساسات أصول الشريعة الإسلامية، وهذا إجابة للإشكال الفرعي الرابع، وتصديقا للفرضية الرابعة.

ثانيا: التوصيات.

بناء على ما سبق ذكره في النتائج المتوصل إليها، نخلص إلى التوصيات والمقترحات الآتية:

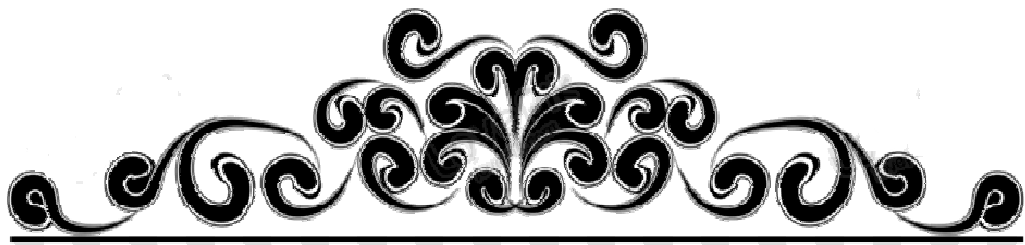
1. اقتداء بالنموذج التركي في سياسته الإسكانية نوصي بإدراج المسجد والمكتبة ضمن مخططات المشاريع الإسكانية، والهدف منه التنمية البشرية المستدامة، وتطوير الإنسان والرقى بأخلاقه ونفسه، وتجنباً للانحرافات والآفات التي لها انعكاسات ليست بالطيبة على المجتمع والدولة ككل.
2. خلق الطابع المعماري البيئي الذي يستمد روح تصاميمه من ثقافة المجتمع، وفق نمط يساعد على حفظ النظافة والنظام البيئي كما قدمناه في النموذج الألماني في تصاميمه للسكنات الاجتماعية.
3. التشريع والتفعيل للضرائب والرسوم الغير مباشرة على المساكن الغير شاغرة وعلى الأراضي البيضاء الغير مبنية، والهدف من هذا الإجراء هو التغطية الجزئية لتكاليف السكنات الاجتماعية من جهة وحفظ قيمة الأراضي ووقف المضاربة الفاسدة في هذا القطاع.
4. تدريب كوادرفنية مؤهلة تختص بالقطاع السكني ويمكن الاستعانة بما يوفره برنامج الموئل كما سبقت الإشارة إليه في الفصل التمهيدي، كما يجب ربطها بالتكوين ضمن الصيغ التي تعتمد على مبادئ الشريعة الإسلامية للتوافق وقناعات الشعوب الإسلامية ضماناً لنجاح المشروع.

ثالثا: آفاق البحث.

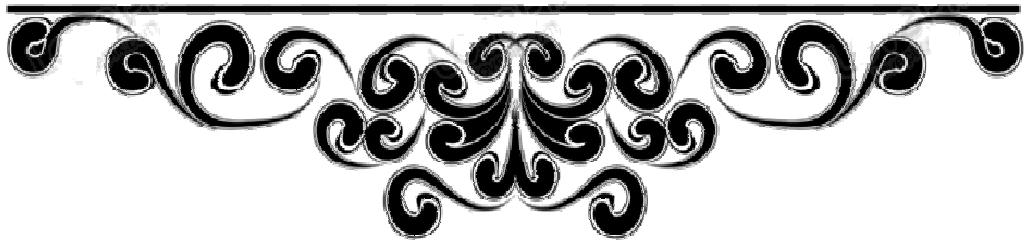
في كل نقطة نخطها، ندرك مدى عمق تلك النقطة، فلا دراسة جامعة مستكملة الأركان أبداً، بل هي شمائل تضم وتكمل بعضها بعضاً، ومما في آفاق جعبتنا ونرجوا رؤياه كبحوث علمية محكمة ما عجرنا عن بحثه، ونوجزه في الآفاق التالية:

1. تسعير صكوك الإجارة الإسلامية بمؤشرات الهندسة المالية الإسلامية -مؤشر أيوفي وقيام أنموذجا دراسة استشرافية-.

2. جمع المشاريع العقارية بعقود منفصلة وفق أحكام الشريعة الإسلامية - دراسة حالة شهادات الدفع -.



الفـارس



فهرس الآيات

صدر الآية	رقم الآية	الصفحة
سورة البقرة		
وَقَالَ لَهُمْ نَبِيُّهُمْ	246	04
مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا	243	73
فَمَا رَیَحَتْ بُحَارُهُمْ	15	78
فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ	282	107
سورة آل عمران		
لِلَّذِينَ أَحْسَنُوا مِنْهُمْ	172	90
سورة النساء		
فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ	12	117
وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ	04	177
سورة المائدة		
إِنَّمَا يُرِيدُ الشَّيْطَانُ أَنْ يُوقَعَ بَيْنَكُمْ	93	212
سورة الأنعام		
فَبِهَدَاهُمْ اقْتَدِهْ	191	271
سورة الأعراف		
قُلْ مَنْ حَرَّمَ زِينَةَ اللَّهِ	30	199
سورة إبراهيم		
رَبَّنَا إِنِّي أَسْكَنْتُ	39	05

سورة النحل		
77	89	وَنَزَّلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ
199	08	لِتَرْكُوبَهَا وَزِينَةً
سورة الكهف		
97	19	فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ
سورة الفرقان		
175	20	وَمَا أَرْسَلْنَا قَبْلَكَ مِنَ الْمُرْسَلِينَ
سورة النمل		
85	09	صُنْعَ اللَّهِ الَّذِي أَتَقَنَ كُلَّ شَيْءٍ
سورة القصص		
92	26	يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ
سورة الحديد		
45	64	وَلَقَدْ جَاءَتْهُمْ رُسُلُنَا بِالْبَيِّنَاتِ
سورة الممتحنة		
46	12	يَا أَيُّهَا النَّبِيُّ إِذَا جَاءَكَ الْمُؤْمِنَاتُ
سورة الطلاق		
48	06	أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ
49	06	وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ
سورة الذاريات		
109	29	فَصَكَّتْ وَجْهَهَا

فهرس الأحاديث

الصفحة	مضان الحديث	صدر الحديث	التسلسل
05	المعجم الكبير للطبراني	يَا مِسْكِينُهُ عَلَيْكَ السَّكِينَةُ	01
50	مسند الإمام أحمد	إِنِّي مُكَاثِّرٌ بِكُمْ الْأُمَّمَ	02
118	المعجم الكبير للطبراني	كُنْتُ شَرِيكِي فِي الْجَاهِلِيَّةِ،	03
197	الجامع الصغير للسيوطي	نَهَى عَنِ اسْتِجَارِ الْأَجِيرِ	04
198	سنن البيهقي	نَهَى عَنِ قَفِيرِ الطَّحَّانِ	05
238	صحيح البخاري	ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ	06
239	مشكاة المصابيح	أَنَّهُ يُغْفَرُ لِأُمَّتِهِ	07

فهرس الأعلام

الصفحة	العلم	التسلسل
05	النابعة الذبياني	01
14	توماس روبرت مالتوس	04
58	جون مينارد كينز	05

فهرس الأشعار

التسلسل	صدر البيت	الشاعر	الصفحة
01	بضرب يزيل الهام	النابعة الذبياني	05
02	حتى تركت جناهم ذا بهجت	الطرماع	31
03	أزمان سقناهم عن عقر دارهم	أوس بن مغراء	32
04	كل امرئ يجزى قرضه حسنا	أمية بن أبي الصلت	73
05	إذا ذكرت قبلي بكوساء أشعلت	أبي ذؤيب	85

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	التسلسل
15	الأحياء الفقيرة وبوادر أزمة الاكتظاظ المستقبلية	01
16	حجم تسويق المنتجات السكنية وتوقعات الشراء	02
18	نسبة الإخلاء القسري حول العالم	03
20	نسبة العشوائيات من الحجم الكلي للمساكن	04
23	هيكل برنامج الموائل الحضرية التابع لهيئة الأمم المتحدة	05
42	حجم الاستثمارات العقارية مقارنة بباقي العقارات	06
43	استثمارات الصين للقطاع العقاري دوليا	07
51	نسب التحضر في المناطق العربية	08
52	انتشار الأحياء الفقيرة والمتدهورة في الوطن العربي.	09
54	أهم التجمعات لمساكن العزوبية المخصص للعمالة الأجنبية	10
67	نظام الرهونات العقارية	11
71	نموذج البيع المقسط وفق مصرف السلام	12
75	نظام الفاكترنج	13
94	الإجارة في البنك التجاري الإسلامي الأندونيسي	14
96	مساهمات الصكوك الإيجارية السودانية في تمويل مشاريع البنى التحتية	15
112	أهم الدول المصدرة للصكوك الإسلامية حتى سنة 2007	16
113	أهم الدول المصدرة للصكوك الإسلامية حتى سنة 2016	17
114	نسب الصكوك المصدرة حتى سنة (2016، 2018)	18

125	الهيكل العام لصكوك الاستصناع	19
175	السكنات الموزعة بين السنوات (2007-2009) إلى حجم عدد طالي السكن	20
176	توزيع الوحدات السكنية بين المخطط الخماسي (2005-2009) و(2015-2019)	21
211	معادلة مؤشر قيام	22
273	برنامج تخطيطي لصياغة مشروع	23
277	نسب الحصص المالية لصندوق الاستثمار العقاري	24
283	توزيع أفراد العينة حسب متغير الجنس	25
283	توزيع أفراد العينة حسب متغير العمر	26
284	توزيع أفراد العينة حسب متغير الحالة العائلية	27
285	توزيع أفراد العينة حسب متغير الراتب	28
287	آراء المكنتبين حول الاستعداد لطلب القرض العقاري	29
288	نتائج السؤال الثاني	30
289	نتائج السؤال الثالث	31

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	التسلسل
25	معايير الأمم المتحدة في أعمال حق السكن	01
41	نماذج عن المساهمات العقارية داخل دولة السعودية	02
62	التكوين الهيكلي للمنظومة العقارية	03
106	أوجه الاختلاف بين التوريد والتصكيك	04
148	طبيعة وشروط القرض العقاري في البنك الوطني الجزائري	05
158	برنامج نمو المخطط الخماسي	06
207	مقترحات المصارف المشتركة في فريق هيئة المحلفين المكلفة بإعداد مؤشر الفائدة الليبور	07
226	مراحل طرح صكوك الأعيان المؤجرة	08
235	ملخص أطراف صكوك المنافع الموصوفة في الذمة	09
264	تكاليف صيغة الترقوي المدعم	10
279	ملخص عملية امتلاك شهادات المنافع	11

قائمة المصادر والمراجع

المصادر.

1. أحكام القرآن، محمد بن إدريس الشافعي، تح: عبد الغني عبد الخالق، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1400 هـ.
2. أساس البلاغة، الزمخشري، تح محمد باسل عيون السود، ط01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1998.
3. الأعلام، الزركلي، ط 15، دار العلم للملايين، بيروت-لبنان، 2002.
4. الإمام أحمد، صحيح البخاري، تح شعيب الأرنؤوط وآخرون، ط02، مؤسسة الرسالة، بيروت-لبنان، 1999.
5. البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ابن نجيم الحنفي، تح أحمد عزو عناية الدمشقي، ط01، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، 2002.
6. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني، ط01، المكتبة الحبيبية، باكستان، 1989.
7. تاج العروس من جواهر القاموس، محب الدين مرتضى الحسيني، تح: علي شبري، د.ط، دار الفكر، بيروت-لبنان، 1994.
8. التاج والإكليل لمختصر خليل، محمد بن يوسف الغرناطي، ط01، دار الكتب العلمية، 1994.

9. تحفة الفقهاء، علاء الدين السمرقندي، ط 02، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1993.
10. التلقين في الفقه المالكي، عبد الوهاب بن علي الثعلبي البغدادي، تح محمد بو خبزة الحسني التطواني، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2004.
11. تهذيب اللغة، محمد بن أحمد الأزهرى، تح: محمد عوض مرعب، ط 01، دار إحياء التراث، بيروت-لبنان، 2001.
12. تهذيب كتاب الأفعال لأبي بكر محمد بن عمر بن عبد العزيز المعروف بابن القوطية، ابن القطاع، ط 01، عالم الكتب، بيروت-لبنان، 1983.
13. التوقيف على مهمات التعاريف، محمد عبد الرؤوف المناوي، تح: محمد رضوان الداية، دار الفكر المعاصر، بيروت-لبنان، 1410 هـ.
14. جامع البيان عن تأويل آي القرآن، أبو جعفر محمد بن جرير الطبري، دط، دار الفكر، بيروت-لبنان، 1984.
15. الجامع الصغير، السيوطي، دط، دار الفكر، بيروت-لبنان، دت.
16. الجامع لأحكام القرآن، أبي عبد الله محمد الأنصاري القرطبي، تح أبو إسحاق إبراهيم طفيش، ط 01، دار الكتب المصرية، القاهرة-مصر، 1961.
17. الجامع لأحكام القرآن، شمس الدين القرطبي، تح: هشام سمير البخاري، د.ط، دار عالم الكتب، الرياض-السعودية، 2003.
18. حاشية إعانة الطالبين، عثمان بن محمد شطا الدمياطي، تح: محمد سالم هاشم، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1995.

19. حاشية الخرشي على مختصر خليل، محمد بن عبد الله الخرشي المالكي، تح زكريا عميرات، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دت.
20. الحسبة في الإسلام أو وظيفة الحكومة الإسلامية، ابن تيمية، ط01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دت.
21. الدراري المضيئة شرح الدرر البهية، محمد بن علي الشوكاني، د ط، دار الجيل، بيروت-لبنان، 1987.
22. الدرر السنية على الأسئلة النجدية، مجموعة من علماء نجد، ط06، د د، د ب، 1996.
23. رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ابن عابدين، تح عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1971.
24. روضة الطالبين وعمدة المفتين، محي الدين يحيى بن شرف النووي، تح عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد عوض، د ط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دت.
25. روضة الطالبين وعمدة المفتين، محي الدين بن شرف النووي، تح عادل أحمد عبد الموجود و علي محمد عوض، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دت.
26. سنن البيهقي الكبرى، البيهقي، تح محمد عبد القادر عطا، مكتبة دار الباز، مكة المكرمة-السعودية، 1994.
27. الشرح الكبير، شمس الدين بن قدامه المقدسي، تح: جماعة من العلماء، د.ط، دار الكتاب العربي، بيروت-لبنان، 1983.
28. شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى، البهوتي، تح عبد الله بن عبد المحسن التركي، ط01، عالم الكتب، القاهرة-مصر، 1993.
29. شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم، نشوان بن سعيد الحميري، تح: حسين بن عبد الله العميري وآخرون، ط01، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1999.

30. الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، إسماعيل بن حماد الجوهري، تح أحمد عبد الغفور عطار، ط 04، دار العلم للملايين، بيروت-لبنان، 1987.
31. لسان العرب، ابن منظور، ط 03، دار صادر، بيروت-لبنان، 1993.
32. مجموع الفتاوى، ابن تيمية، تح مصطفى عبد القادر عطا، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دت.
33. مختار الصحاح، الرازي، دط، مكتبة لبنان، 1986.
34. مشكاة المصابيح، التبريزي، تح محمد ناصر الدين الألباني، ط 03، المكتب الإسلامي، بيروت-لبنان، 1985.
35. المعجم الكبير، سليمان بن أحمد الطبراني، تح حمدي بن سليمان السلفي، ط 02، مكتبة العلوم والحكم، الموصل-العراق، 1983.
36. معجم النفائس الوسيط، أحمد أبو حاق، ط 1، دار النفائس، بيروت-لبنان، 2008.
37. المعجم الوسيط، إبراهيم مصطفى وآخرون، تح مجمع اللغة العربية، دط، دار الدعوة، الإسكندرية-مصر، 2011.
38. معجم مقاييس اللغة، ابن فارس، تح عبد السلام محمد هارون، دط، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1979.
39. الموافقات في أصول الشريعة، أبو إسحاق الشاطبي، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة-مصر، دت.

40. المؤلف والمختلف في أسماء الشعراء وكناهم، الحسن بن بشر الآمدي، تح كرنكو، ط 01، دار الجليل، بيروت-لبنان، 1991.

41. الموطأ برواية يحيى الليثي، مالك بن أنس، تح محمد فؤاد عبد الباقي، د ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، 1985.

المراجع.

أولاً: الكتب.

1. اختيارات الحافظ ابن عبد البر القرطبي في فقه المعاملات، أسامة محمد الصلابي، ط 01، دار ابن حزم، بيروت-لبنان، 2011.

2. إدارة الأفراد لرفع الكفاءة الإنتاجية، على سلمى، ط 01، دار المعارف، القاهرة-مصر، 1970.

3. إدارة المخاطر باستخدام التوريق ومشتقاته، منير إبراهيم هندي، ط 03، مطبعة الدلتا، الإسكندرية-مصر، 2011.

4. إدارة المنشآت المالية، محمد الفاتح محمود بشير المغربي، د.ط، دار الجنان للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2016.

5. الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، فريد راغب النجار، د.ط، الدار الجامعية ، الإسكندرية-مصر، 2008.

6. الاستثمارات الدولية والتحكيم التجاري، قادري عبد العزيز، ط 02، دار هومة، العاصمة-الجزائر، 2006.

7. استراتيجيات المنافسة في الألفية الجديدة الفوز في آسيا، بيتر ويليامسون، تر: ثناء حيدر، ط 01، دار العبيكان، الرياض-السعودية، 2012.
8. الأسس العلمية والقوانين المتبعة في إدارة منظمات المال والأعمال الدولية والعالمية، محمد سرور الحريري، د ط، دار القلم، بيروت-لبنان، د ت.
9. أسس تقييم المشروعات ودراسات الجدوى الاستثمارية، أويس عطوة الزنط، دط، المكتبة الأكاديمية، القاهرة- مصر، 2018.
10. إشكالية العمارة الحداثية، إيلي حداد، ط 01، دار الفراي، بيروت-لبنان، 2015.
11. إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، إبراهيم بن يوسف، د.ط، مطبعة أبو داوود، العاصمة-الجزائر، 1992.
12. الإصلاح المصرفي للبنوك الإسلامية والتقليدية في ضوء قرارات بازل الثالثة، طه عبد العظيم محمد، ط 01، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية-مصر، 2020.
13. الإعلام الإفريقي في عصر المعلومات، عواطف عبد الرحمن وآخرون، ط 01، المكتبة الأكاديمية، القاهرة-مصر، 2014.
14. الاقتصاد الإسلامي المنقذ من الضلال، محمد عبد الله شاهين، ط 01، دار حميش للنشر والترجمة، القاهرة-مصر، 2018.
15. بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، محمد سليمان الأشقر وآخرون، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 1998.
16. بحوث في فقه البنوك الإسلامية دراسة فقهية واقتصادية، علي محي الدين القره داغي، ط 01، شركة دار البشائر الإسلامية، بيروت-لبنان، 2010.

17. البورصة وبورصة الجزائر، شمعون شمعون، دار هومة، العاصمة-الجزائر، 1999.
18. بيع التقسيط بين التحلل الفقهي والتحليل الاقتصادي، رفيق يونس المصري، ط 02، دار القلم، دمشق-سوريا، 1997.
19. بيع التقسيط وأحكامه، سلمان بن التركي التركي، ط 01، دار إشبيلية، الرياض-السعودية، 2003.
20. البيع بالتقسيط كصورة من صور البيوع التجارية الخاصة دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، صبري مصطفى حسن السبكي، ط 01، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية-مصر، 2012.
21. بين الرشاد والتهيه، مالك بن نبي، ط 01، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1978.
22. تأثير المذاهب على العمارة الإسلامية للمساجد، مي أحمد محمد حواس، دط، دار أنجلو المصرية، القاهرة-مصر، 2018.
23. التحضر وهيمنة المدن الرئيسية في الدول العربية، إبراهيم سليمان مهنا، ط 01، مركز الإمارات للدراسات والبحوث، أبو ظبي-الإمارات، 2001.
24. تحويل بورصة الأوراق المالية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية دراسة تطبيقية، محمد وجيه حنيني، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2009.
25. التخطيط الحضري، عبد الحليم مهور باشيه، ط 01، دار اليازودي العلمية، عمان-الأردن، 2017.
26. التراث العمراني والمعماري في الوطن العربي، قبيلة فارس المالكي، ط 01، مؤسسة الوراق، عمان-الأردن، دت.

27. التمويل والمؤسسات التمويلية، سلمان عبد الله المعلا، ط01، دار أمجد للنشر ، عمان-الأردن، 2015.
28. التوريق في الشريعة الإسلامية وتطبيقاته على بعض الدول العربية، محمد أحمد غانم، د.ط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية-مصر، 2009.
29. التوريق في الشريعة الإسلامية وتطبيقاتها على بعض الدول العربية، غانم محمد أحمد، دط، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة-مصر، 2009.
30. جون مينارد كينز، روبرت سكيدسكي، تر: عبد الرحمن مجدي، ط 01، مؤسسة هنداوي للتعليم والثقافة، القاهرة-مصر، 2015.
31. الحقوق العينية في الفقه الإسلامي، محمد بن معجوز، ط 02، دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء-المغرب، 1999.
32. خرائط العلوم الفقهية فقه الاختصاص، إبراهيم عبد الله سلقيني، ط01، دار الإحياء، أنقرة-تركيا، 2019.
33. دراسات الجدوى الاقتصادية في البنك الإسلامي، حمدي عبد العظيم، ط01، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة-مصر، 1996.
34. الدروازة الطريق إلى العقار، حمد بن محمد بن سعيدان، ط01، دار المفردة للنشر، الرياض-السعودية، 2018.
35. دور البنوك الإسلامية في التنمية الاقتصادية، محمد عبد الله شاهين محمد، ط01، دار حميثا للنشر والتوزيع، القاهرة-مصر، 2017.

36. دور التصكيك الإسلامي في إدارة السيولة في البنوك الإسلامية، حكيم براضية وجعفر هني محمد، د.ط، دار اليازوري، عمان-الأردن، 2016.
37. الربا في المعاملات المصرفية المعاصرة، عبد الله بن محمد بن حسن السعيد، ط 02، دار طيبة للنشر، الرياض-السعودية، 1420 هـ.
38. الرعاية الاجتماعية العمالية في التنظيمات الصناعية منطلقاتها النظرية وأسسها العلمية، عبد العزيز جاهمي، ط 01، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان-الأردن، 2016.
39. سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، منذر قحف، ط 01، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة-السعودية، 1995.
40. سياسات التمويل وأثره على نجاح الشركات والمؤسسات المالية، محمد عبد الله شاهين محمد، ط 01، دار حميثرا للنشر والترجمة، القاهرة-مصر، 2017.
41. الشباب والجريمة دراسة ميدانية، آمنة جمعة الكتني، ط 01، مركز بحوث الشرطة، الشارقة-الإمارات، 2010.
42. شرح المجلة، سليم رستم باز اللبناني، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، دت.
43. شرح نظم مرتقى الوصول إلى علم الأصول للإمام ابن عاصم الغرناطي المالكي، فخر الدين بن الزبير بن علي المحسي، ط 01، الدار الأثرية، عمان-الأردن، 2008.
44. الشركات متعددة الجنسيات وسيادة الدول، إبراهيم محسن عجيل واعتصام الشكرجي، ط 01، مركز الكتاب الأكاديمي، عمان-الأردن، 2015.

45. صكوك الإجارة الإسلامية، محمد مبارك البصمان، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2010.
46. صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، حسين حامد ميرة، ط 01، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض-السعودية، 2008.
47. الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، زياد جلال الدماغ، ط 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2012.
48. الصكوك المالية الإسلامية بديلا عن قروض المؤسسات الدولية، سامي يوسف كمال محمد، ط 01، دار البشير، القاهرة-مصر، 2012.
49. الصناديق العقارية، عبد الله بن محمد العمراني، د.ط، كرسي ساباك لدراسات الأسواق المالية الإسلامية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2014.
50. صندوق النقد الدولي قوة عظمى في الساحة العالمية، أرنست فولف، تر عدنان عباس علي، دط، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت-الكويت، 2016.
51. العشوائيات في الوطن العربي، محمود عرابي، ط 01، الدار الثقافية للنشر، القاهرة-مصر، 2007.
52. عقد القرض في الفقه الإسلامي، نزيه حماد، ط 1، دار القلم، دمشق-سوريا، 1991.

53. عقود الفرشايير، وليد علي ماهر، ط 01، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة-مصر، 2018.
54. العلاقات العامة، محمد جواد زين الدين مشهداني، دط، دار أمجد للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2016.
55. علم الاجتماع المعاصر، عصمت تحسين عبد الكريم، ط 01، دار الجنادرية، عمان-الأردن، 2015.
56. علم الاجتماع دراسة تحليلية للنشأة والتطور، فراس عباس البياتي، د.ط، دار غيداء، عمان-الأردن، 2012.
57. العمران البشري في مقدمة ابن خلدون، سفتيلا ناباتسييف، تر رضوان إبراهيم، د.ط، الدار العربية للكتاب، ليبيا-تونس، 1978.
58. العمران في مقدمة ابن خلدون، سعيد محمد رعد، ط 01، دار طلاس، دمشق-سوريا، 1985.
59. الفقه الإسلامي وأدلته، وهبة الزحيلي، ط 04، دار الفكر، دمشق-سوريا، دت.
60. فقه السنة، السيد سابق، ط 01، دار الفتح للإعلام العربي، القاهرة-مصر، 2004.
61. فقه المعاملات الرياضي، سامر مظهر قنطقجي، ط 02، مركز كي للنشر، عمان-الأردن، 2018.

62. الفقه على المذاهب الأربعة، عبد الرحمن الجزيري، ط02، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2003.
63. الفنون القديمة، عفيف البهنسي، ط01، دار الرائد اللبناني، الحازمية-لبنان، 1982.
64. القاموس الفقهي، سعدي أبو حبيب، ط 02، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1988.
65. قاموس المصطلحات الاقتصادية في الحضارة الإسلامية، محمد عماره، ط 01، دار الشروق، بيروت-لبنان، 1993.
66. القرض المصرفي دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، محمد علي محمد أحمد البناء، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2006.
67. كتاب الشروط وعلوم الصكوك للإمام أبي نصر أحمد بن محمد السمرقندي مع دراسة عن الصكوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، أحمد جابر البدران، ط01، دار الوفاء، القاهرة-مصر، 2017.
68. مبادئ علم النفس، صابر خليفة، ط02، دار أسامة، عمان-الأردن، 2009.
69. المبسط في الفقه المالكي، التواتي بن التواتي، ط02، دار الوعي، العاصمة-الجزائر، 2001.
70. المحكم والمحيط الأعظم، علي بن اسماعيل مرسي، تح عبد الحميد هندراوي، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2000.
71. مدونة الفقه المالكي وأدلته، الصادق عبد الرحمن الغرياني، ط01، مؤسسة الريان، بيروت-لبنان، دت.

72. مدى المسؤولية المترتبة على المقابلة من الباطن، محمود علي رحمة، ط 01، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الجيزة-مصر، 2018.
73. المصارف الإسلامية النظرية التطبيق التحديات، محمد البلتاجي، ط 01، دار الشروق الدولية، القاهرة-مصر، 2012.
74. المصرفية الإسلامية الأسس النظرية وإشكالية التطبيق، نوري عبد الرسول الخاقاني، ط 01، دار اليازوري العلمية، عمان-الأردن، 2011.
75. المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية والإسلامية، دط، مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، الرياض-السعودية، 2017.
76. المعجم الاقتصادي، جمال عبد الناصر، د.ط، دار المشرق الثقافي، عمان-الأردن، 2010.
77. معجم المصطلحات القانونية، جيار كورنو، تر منصور القاضي، ط 01، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، 1998.
78. معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء، نزيه حماد، ط 01، دار القلم، دمشق-سوريا، 2008.
79. معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلعه جي وحامد صادق قنيبي، ط 02، دار النفائس، بيروت-لبنان، 1988.
80. معيار قياس أداء المعاملات المالية الإسلامية بديلا عن مؤشر الفائدة، سامر مظهر قنطقجي، دط، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت-لبنان، 2003.

81. مقاصد الشريعة الإسلامية، محمد الطاهر بن عاشور، ط01، الشركة التونسية للتوزيع، تونس-تونس، 1978.

82. منازعات الوسيط والمستثمر في تداول الأوراق المالية دراسة فقهية قانونية مقارنة، أحمد بن عبد الله بن صالح الخميس، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض-السعودية، 2013.

83. الموسوعة الاقتصادية، سميح مسعود، ط 01، دار الشروق، عمان-الأردن، 2008.

84. موسوعة لاروس، تر فريد أنطونيس، د.ط، عويدات للنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، د.ت.

85. الوسيط في تاريخ العرب، هاشم يحي الملاح، د.ط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 1971.

ثانيا: الرسائل الجامعية.

1. دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في انجاز مشروع المليون سكن في الجزائر، علمي حمزة، مذكرة ماجستير تخصص علوم اقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف-الجزائر، 2011.

2. دور صناديق الاستثمار في سوق الأوراق المالية دراسة تجربة جمهورية مصر العربية مع إمكانية تطبيقها على الجزائر، صلاح الدين شريط، رسالة الدكتوراه تخصص العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، العاصمة-الجزائر، 2012.

3. سوق الأوراق المالية في الجزائر، بوضياف عبير، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة pgs تخصص علوم اقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة-الجزائر، 2007.
4. السوق السندي وإشكالية تمويل المؤسسات الاقتصادية الجزائرية دراسة حالة الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز، مريم باي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص علوم اقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة-الجزائر، 2008.
5. صكوك إجارة حكومة أندونيسيا دراسة فقهية تأصيلية نقدية، عرفان دوني، أطروحة لاستكمال درجة الماجستير تخصص اقتصاد إسلامي، الجامعة المحمدية، سوراكرتا-أندونيسيا، 2016.
6. عقد شراء الديون التجارية في التشريع الأردني والعراقي -دراسة مقارنة-، مصطفى تركي حوامد الجوراني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص علوم اقتصادية، جامعة الشرق الأوسط، عمان-الأردن، 2015.
7. فعالية الأسواق المالية في الدول النامية، بن اعمر بن حاسين، رسالة الدكتوراه تخصص علوم اقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان- الجزائر، 2013.
8. معوقات أسواق الأوراق المالية العربية وسبل تفعيلها، بوكساني رشيد، رسالة الدكتوراه تخصص العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، العاصمة-الجزائر، 2006.
9. واقع التمويل الأصغر الإسلامي وآفاق تطويره في فلسطين -دراسة تطبيقية على قطاع غزة-، محمد مصطفى غانم، رسالة ماجستير تخصص المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة-فلسطين، 2010.

ثالثاً: المجالات والدوريات.

1. "استخدام الصكوك الإسلامية ضمن عمليات السوق المفتوحة صكوك لمشاركة والمضاربة أنموذجاً"، منير سليمان الحكيم، مجلة الدراسات المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية مركز البحوث المالية والمصرفية، عمان-الأردن، ع 01، جانفي 2013.
2. "الآثار النفسية والاجتماعية للتحضر"، إسحاق يعقوب القطب، حولية كلية الإنسانيات والعلوم الاجتماعية، جامعة قطر، الدوحة-قطر، ع 07، 1984.
3. "الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة"، منذر قحف، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثانية عشر، الرياض-السعودية، ع 12، 23-28 سبتمبر 2000.
4. "الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير"، محمد المختار السلامي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، جدة-السعودية، ع 12.
5. "التحضر والحفاظ على التراث العقاري"، نورالدين موسى، مجلة السكن، ع 02، نوفمبر 2008.
6. "السكن العشوائي في مدينة البصرة"، باسم عبد العزيز عمر العثمان وآخرون، مجلة آداب البصرة، جامعة البصرة، البصرة-العراق، ع 05، 2009.
7. "الصفة المالية عند الفقهاء"، صالح بن عبد الله اللحيدان، مجلة البحوث الإسلامية، الرئاسة العامة لإدارة البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد، الرياض-السعودية، ع 73، رجب-شوال 1425 هـ.

8. "الصكوك الاستثمارية"، علي محمد موسى، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، الشارقة-الإمارات، ع 02، المجلد 13، ديسمبر 2016.
9. "المشاركة المتناقصة وأحكامها في ضوء العقود المستجدة"، نزيه حماد، مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، رابطة العالم الإسلامي، مكة المكرمة-السعودية، ع 15، 2002.
10. "بيع التقسيط تحليل فقهي واقتصادي"، رفيق يونس المصري، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع 06.
11. "تحليل ديمغرافي لاتجاهات أزمة السكن"، وهاب فهد الياسري وأسعد سليم لهمود، مجلة الغري، جامعة الكوفة، ع 34، 2015.
12. "حكم زكاة العقار المعد للبيع"، حميد قائد سيف، مجلة البحوث الإسلامية، مرجع سابق، ع 75، 1426 هـ.
13. "عقد البيع بالإيجار"، حميل نواره، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة-الجزائر، ع 05، 2007.
14. "عقد الفاكторинг"، تيماء محمود فوزي الصراف، مجلة الرافدين للحقوق، جامعة الموصل، الموصل-العراق، ع 30، 2006.
15. "فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل"، صباح عماري، مجلة الإحياء، جامعة الحاج لخضر، باتنة-الجزائر، ع 22، المجلد 18.
16. "قرار رقم 51 (2/6) بشأن البيع بالتقسيط" مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، المنعقد بتاريخ 14-20 مارس 1990 م بجدة في المملكة العربية السعودية، مجلة المجمع، ع 06، 1990.

17. "قوة الوعد الملزمة في الشريعة والقانون"، محمد رضا عبد الجبار، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، مرجع سابق، ع 05.

18. "معيّار قياس أداء المعاملات المالية الإسلامية البديل الرياضي لمؤشرات ليور وأخواتها"، سامر مظهر قنطقجي، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية التي يصدرها المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، المنامة-البحرين، ع 62، جويلية 2017.

19. "واقع صيغ التمويل التجارية الإسلامية بالإشارة إلى بعض البنوك الإسلامية"، يوسف علي وآخرون، مجلة الاجتهاد للعلوم الاقتصادية والقانونية، المركز الجامعي بتمنراست، تمنراست-الجزائر، ع 01.

رابعا: البحوث والمقالات.

1. "منتجات سوق النقد بين المصارف الإسلامية دراسة تحليلية نقدية للتجربة الماليزية مع محاولة تطوير منتجات تمويلية جديدة"، أحسن لحسانة وفيصل شياد، بحث مقدم لبرنامج سابك لدراسات الأسواق المالية، جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2014.

2. "صكوك الاستصناع والبديل المقترح لتطويرها دراسة تحليلية"، أحمد محمد محمود النصار، بحث مقدم لمنتدى فقه الاقتصاد الإسلامي، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي-الإمارات، 2015.

3. "إدراج الصكوك الإسلامية في القانون الجزائري"، برحاييلة بدر الدين، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية بعنوان "آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية"، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 8-9 ديسمبر 2013.

4. "صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وصكوك منافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيراً منتهاً بالتملك"، حامد بن حسن علي ميره، بحث مقدم لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة العشرون، وهران-الجزائر.

5. "دور العلاقات العامة في تكوين الصورة الذهنية للمؤسسات الخيرية والمحافظة عليها"، عبد الله بن محمد آل تويم، بحث مقدم للمؤتمر السنوي الخامس للجمعيات الخيرية، جمعية البر بالمنطقة الشرقية، الدمام-السعودية، 2004.

6. "التصكيك في الأسواق المالية الإسلامية حالة صكوك الإجارة"، عبد الله بن محمد العمراني و محمد بن إبراهيم السحيباني، بحث مقدم لبرنامج المنح البحثية لكرسي سابق لدراسات الأسواق المالية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2013.

7. "التصكيك في الأسواق المالية الإسلامية حالة صكوك الإجارة"، عبد الله بن محمد العمراني و محمد بن إبراهيم السحيباني، بحث مدعوم من برنامج المنح البحثية في كرسي سابق لدراسة الأسواق المالية الإسلامية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض-السعودية، 2013.

8. "الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتحديات الإصدار"، علاء الدين زعتري، بحث مقدم لورشة العمل لشركة خدمات الأعمال BDO Esnad بعنوان الصكوك الإسلامية تحديات التنمية والممارسات الدولية، عمان-الأردن، 18-19 جويلية 2010.

9. "التجربة السودانية في مجال الصكوك الإسلامية"، فتح الرحمن علي محمد صالح، بحث مقدم إلى ورشة عمل بعنوان "الصكوك الإسلامية تحديات وتنمية وممارسات دولية"، بنك الاستثمار المالي، الأردن، 6-7 شعبان 1431.
10. "الصكوك الاستثمارية الإسلامية والتحديات المعاصرة، بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول"، كمال توفيق حطاب، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي-الإمارات، 31 ماي-3 جوان 2009.
11. "قراءة في قانون الصكوك الإسلامية الأردني في ضوء المعيار الشرعي للصكوك وقانون الصكوك المصري"، محمد فخري صويلح، بحث مقدم لمؤتمر الصكوك الإسلامية وأدوات التمويل الإسلامي، جامعة اليرموك، الأردن، 12-13 تشرين الثاني 2013.
12. "صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة"، محمد محمود الجمال ومنذر قحف، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي، الدورة الحادية عشر، الرياض-السعودية، 18-22 نوفمبر 2013.
13. "نحو تطبيق عملي لتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة بالاستصناع في الجزائر"، مداني أحمد، ورقة بحثية مقدمة إلى الملتقى العلمي حول "بحث في سبل تطوير البدائل التمويلية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الجزائر" جامعة 08 ماي 1945، قالمة-الجزائر، 24-25 نوفمبر 2008.
14. "السياسة الاجتماعية وتحقيق العدالة الاجتماعية"، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، المؤتمر السنوي العاشر، جامعة كاليفورنيا، بيركلي-أمريكا، 26-29 ماي 2008.

15. "الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة"، منذر قحف، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثانية عشر، الرياض-السعودية، 21-27 سبتمبر 2000.

16. "صكوك الاستصناع من البدائل الشرعية لسندات القروض الربوية"، موسى بلا محمود، بحث مقدم لمؤتمر International Conference on Islamic Banking & Finance: Cross Border Practices & Litigations، الجامعة الوطنية المليزية UKM، كوالالمبور- ماليزيا، 15-16 جوان 2010.

خامسا: القوانين والتشريعات.

i. الجريدة الرسمية المصرية، قانون رقم 2013/10 بشأن إصدار الصكوك، العدد 18 مكرر المؤرخ في 08 ماي 2013.

ii. الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، قانون رق 2013/30 يتعلق بالصكوك الإسلامية المؤرخ في 30 جويلية 2013م، ع 62 الصادر بتاريخ 02 أوت 2013.

iii. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

1- تعليمة وزارية مشتركة رقم 2018/01، مؤرخة في 06 فيفري 2018، تتعلق بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة.

2- قانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلديات.

3- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

- 4- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،
- 5- قانون رقم 19-14 يتضمن قانون المالية لسنة 2020، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019.
- 6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية العدد 51.
- 7- القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 14 مارس 2018، يحدد الشروط والكميات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم.
- 8- القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، ع 51، المؤرخة في 14 سبتمبر 2011.
- 9- القرار الوزاري مشترك، مؤرخ في 30 جانفي 2018، المتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.
- 10- المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة،
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 10-234 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالي هذه السكنات وكذا كميات منح هذه المساعدة،
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكميات منح تخفيض نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ع 17، المؤرخة في 14 مارس 2010.

- 13- مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 35-97 مؤرخ في 14 جانفي 1997 والذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابلة للتسديد من حسابات الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر.
- 16- مرسوم رقم 73-82 مؤرخ في 05 جوان 1973 يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية.

سادسا: الوثائق والتقارير.

1. الأسواق المالية، طارق خليل محمد الاعرج، مقرر موجه لطلبة الدكتوراه، كلية الإدارة والاقتصاد، الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك.
2. التاريخ الشرعي للصكوك، المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، منشورات مركز الرصد والتواصل المالي والإسلامي.
3. تحرير قيمة الأراضي لتمويل مشروعات البنية التحتية في المدن، البنك الدولي للإنشاء والتعمير، جورج بترسون، برنامج استشارات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال البنية التحتية، 2010.
4. التعليق العام لحقوق الإنسان، لجنة حقوق الإنسان التابعة لهيئة الأمم المتحدة، المرفق الرابع، التعليق العام رقم 1997/7، الفقرة 01، المادة 11.

5. التقرير السنوي لبورصة الجزائر سنة 2008، لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، 30 أفريل 2009.
6. تقرير حول حالة المدن العربية لسنة 2016 تحديات التحول الحضري، برنامج الموئل، منشورات الأمم المتحدة بالتعاون مع منظمة المدن العربية بالكويت، ط02، ديسمبر 2016.
7. حالة سكان العالم 2007 إطلاق امكانيات النمو الحضري، صندوق الأمم المتحدة للسكان، منشورات الأمم المتحدة، نيويورك-الولايات المتحدة الأمريكية، 2008.
8. الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مفوضية الأمم المتحدة لحقوق الإنسان، سلسلة التدريب المهني رقم 12، منشورات مكتب الأمم المتحدة، جنيف-سويسرا، 2006.
9. دور المشاركات المنتهية بالتمليك في دعم وتنمية المشروعات الصغيرة، عصام أبو النصر، منشورات جامعة الأزهر، القاهرة-مصر.
10. متطلبات كفاية رأس المال للصكوك والتصكيك والاستثمارات العقارية، مجلس الخدمات المالية الإسلامية، منشورات المجلس، جانفي 2009.
11. المعاملات المالية المعاصرة، حسام الدين بن موسى عفانة، منشورات جامعة القدس، القدس-فلسطين.

12. مهارات من أجل تحسين الانتاجية ونمو العمالة والتنمية، منشورات الأمم المتحدة، مكتب العمل الدولي، مؤتمر العمل الدولي، ط01، الدورة 97، جنيف-سويسرا، 2008، التقرير الخامس، البند الخامس.

سابعا: المواقع.

1. موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية www.fnpos.dz.
2. موقع زاوية www.zawya.com.
3. موقع صحيفة اليوم الالكتروني www.alyaum.com.
4. موقع صندوق النقد الدولي www.imf.org.
5. موقع أكاديمية الموجة الألمانية www.dw.com.
6. موقع برنامج الموائل الحضري www.urbangateway.org.
7. موقع مصرف السلام www.alsalamalgeria.com.
8. موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي www.iiifa-aifi.org.
9. موقع مجموعة البركة بالجزائر www.albaraka-bank.com.
10. موقع محمد حاج عيسى الجزائري www.islahway.com.
11. موقع محمد علي فركوس www.ferkous.com.
12. موقع منتدى جدة الاقتصادي www.jeddah.gov.sa.
13. موقع موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي www.iefpedia.com.

ثامنا: المراجع باللغة الأجنبية.

1. Enrique ortiz, global coalition Announces campaign to stop Forced Evictions and privatization of housing and Land News Advisory.
2. Eric Bruno, Human development in Mindanao's up lands and tondo's slums.
3. Frontera.net, china out bound investment in real estate.
4. IMF Communications Department, IMF Executive Board Adopts Decisions to Formally Recognize the Core Principles for Islamic Finance Regulation (CPIFR) for Banking, press officer, May 24, 2018, IMF.ORG.
5. Islamic financial services industry, stability report 2017, published by Bank Negara, kuala lumpur-malaysia.
6. Mike davis, planet of slums, first published, verso, new York-USA, 2006.
7. NAHB, wells Fargo HMI, pTaintedAlpha.com.
8. Publications du ministère de l'intérieur des collectivités locales et de l'aménagement du territoire, programme de son excellence monsieur le president de la republique dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme, 09 avril 2009.

9. Realestate.com, Government initiatives to boost up real estate sector.
10. Report of the UNhabitat and the africastatistieal center, the global goals for sustainable development and city prosperity initiative, nairobi-Kenya.
11. Tainted Alpha web site, November NAHB housing Market index At 16.
12. Universities-world-wide, global urban lectures, UNhabitat, UNI.UNhabitat.org.
13. World bank, housing is at the center of the sustainable developement agenda, urbang ateway.org.
14. World bank, housing is at the center of the sustainable development agenda, urbang ateway.org.

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان	الوحدات
أ	مقدمة	
	الفصل التمهيدي: الأهمية الاقتصادية للقطاع السكني في التاريخ البشري والفكر الاقتصادي الإسلامي	
03	التعريف بمفردات السياسة السكنية والمصطلحات ذات الصلة	المبحث الأول
04	مفهوم السكن والإسكان عبر العصور التاريخية	المطلب الأول
04	تعريف السكن والمسكن والسياسة السكنية	الفرع الأول
08	أشكال المساكن عبر التاريخ البشري	الفرع الثاني
11	النسبية في تصورات أزمة السكن وربطها بتطور الصورة الذهنية	الفرع الثالث
14	الاحتياجات العالمية وطبيعة الأزمات في السياسات السكنية حول العالم	المطلب الثاني
14	التعريف بمصطلح الأزمة السكنية وإحصائيات لبعض النماذج العالمية لأزمة القطاع السكني	الفرع الأول
16	أشكال أزمات قطاع الإسكان العالمية في السياسات السكنية	الفرع الثاني
21	جهود الأمم المتحدة في عوامة السياسات السكنية ومعالجة أزمة الإسكان	المطلب الثالث
21	التعريف ببرنامج الموائل الحضرية التابع لهيئة الأمم المتحدة	الفرع الأول
26	جهود الأمم المتحدة العالمية التصحيحية للسياسات السكنية	الفرع الثاني
27	دعم الأمم المتحدة للتمويل الإسلامي كأحد روافد السياسات السكنية	الفرع الثالث

30	الأهمية الاقتصادية لمشروعات الاستثمار والتمويل في السياسات السكنية	المبحث الثاني
31	تعريف الاستثمار العقاري وفروقاته عن التمويل العقاري	المطلب الأول
31	تعريف الاستثمار والاستثمار العقاري	الفرع الأول
34	فروقات التمويل عن الاستثمار العقاري وتطور هياكله	الفرع الثاني
37	تطور أشكال استثمار العقار عالميا	المطلب الثاني
37	الاستثمارات التقليدية للعقار والاتجاهات الحديثة	الفرع الأول
40	نشاط الاستثمارات العقارية داخل أسواق المال	الفرع الثاني
44	ملامح نظريات السياسة السكنية في الشريعة الإسلامية وواقعه في العالم العربي والإسلامي.	المبحث الثالث
45	حفظ الشريعة الإسلامية واهتماماتها بحق السكن	المطلب الأول
45	مقاصد حفظ الكيان البشري وجودا وحفظا	الفرع الأول
48	حرص الشريعة الإسلامية على توفير السكن للفئات الضعيفة	الفرع الثاني
50	حالة المدن في العالم العربي	المطلب الثاني
50	العشوائيات والسكن المتدهور في الوطن العربي	الفرع الأول
53	اتجاهات التحضر في الوطن العربي	الفرع الثاني
55	ملخص الفصل التمهيدي	
الفصل الأول: السياسات السكنية في الاقتصاد التقليدي والاقتصاد الإسلامي.		
58	أدوات التمويل في سياسة السكن التقليدية	المبحث الأول
59	تعريف مصطلح التمويلات التقليدية للقطاع السكني	المطلب الأول
59	تعريف مصطلح التمويل	الفرع الأول
59	مقصود التمويل التقليدي	الفرع الثاني
60	مفهوم التمويل التقليدي للقطاع السكني كاصطلاح مركب وعلاقته بالبنوك العقارية	الفرع الثالث

63	المنتجات التمويلية في بنوك العقار التقليدية الموجهة نحو قطاع الإسكان مع أهم الأحكام الشرعية	المطلب الثاني
63	سندات الرهون العقارية	الفرع الأول
68	البيع المقسط	الفرع الثاني
72	القرض	الفرع الثالث
77	واقع التمويلات الإسلامية وأهم صيغها في تمويل القطاع السكني	المبحث الثاني
78	أبرز الصيغ التمويلية للقطاع السكني في البنوك الإسلامية	المطلب الأول
78	المراجحة المؤجلة للأمر بالشراء	الفرع الأول
82	المشاركة المتناقصة	الفرع الثاني
85	الاستصناع والاستصناع الموازي	الفرع الثالث
90	تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي وآليات تطبيقها في البنوك الإسلامية	المطلب الثاني
90	تعريف الإجارة	الفرع الأول
92	مشروعية الإجارة وأقسامها	الفرع الثاني
93	تطبيقات وحجم استخدام صيغة الإجارة في البنوك الإسلامية	الفرع الثالث
97	تصكيك صيغ التمويل للقطاع السكني في المؤسسات المالية الإسلامية كآلية متقدمة في هندسة المنتجات المالية.	المطلب الثالث
97	تعريف التوريق وآليات عمله	الفرع الأول
100	ماهية التصكيك الإسلامي	الفرع الثاني
105	فروقات التصكيك عن التوريق	الفرع الثالث
107	الاستخدامات والنماذج في التمويل باستخدام الصكوك الإسلامية للقطاع السكني	المبحث الثالث
108	تعريف الصكوك الإسلامية وتأصيلها	المطلب الأول
108	النشأة النظرية للصكوك الإسلامية وبدايات العمل بها	الفرع الأول
109	تعريف الصكوك الإسلامية	الفرع الثاني

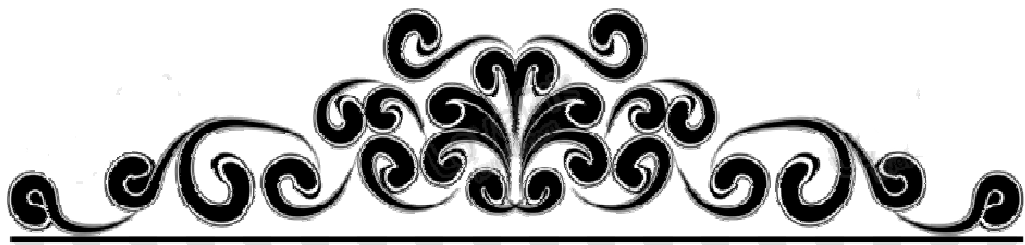
112	نماء تبني الصكوك الإسلامية دوليا	الفرع الثالث
115	الصكوك الإسلامية المقترحة لتمويل المشاريع السكنية	المطلب الثاني
115	صكوك المشاركة المتناقصة	الفرع الأول
123	صكوك الاستصناع	الفرع الثاني
129	ملخص الفصل الأول	
الفصل الثاني: سياسة الإسكان الجزائرية التمويلية للقطاع العقاري خلال مرحلة المخطط الخماسي في الفترة ما بين 2015-2019.		
132	المنتجات والصيغ الموجهة لتمويل القطاع العقاري في الجزائر	المبحث الأول
133	الصيغ السكنية المطروحة في سياسة السكن الجزائرية.	المطلب الأول
133	السكن الموجه للبيع بالإيجار	الفرع الأول
135	السكن الترقوي المدعم	الفرع الثاني
137	السكن الترقوي العمومي	الفرع الثالث
139	السكن العمومي الإيجاري	الفرع الرابع
140	السكن الريفي	الفرع الخامس
143	الأدوات التمويلية المتمثلة في المساعدات المالية الموجهة للقطاع السكني	المطلب الثاني
143	مساعدات الصندوق الوطني للسكن	الفرع الأول
146	التسهيلات البنكية الممولة للقطاع العقاري	الفرع الثاني
149	التمويلات التقليدية المعتمدة على صيغ الإيجار في سياسة السكن الجزائرية.	المبحث الثاني
150	السكن العمومي الإيجاري	المطلب الأول
150	تعريف السكن العمومي الإيجاري وشروطه.	الفرع الأول
154	تقييم برامج السكنات الاجتماعية وبيان أعبائها.	الفرع الثاني
160	البيع بالتأجير	المطلب الثاني
160	تعريف سكنات البيع بالتأجير	الفرع الأول

162	مقاربات البيع بالتأجير	الفرع الثاني
167	شرعية عقود البيع بالتأجير	الفرع الثالث
173	تقويم سياسة السكن التأجيري في الجزائر.	المبحث الثالث
174	الاحتياجات السكانية للمساكن في الجزائر والحلول المطبقة	المطلب الأول
174	حجوم الإنتاج السكني في الجزائر	الفرع الأول
177	الملامح الإيجابية في سياسات الإسكان الجزائرية.	الفرع الثاني
179	إدراج التمويلات الإسلامية في السياسة السكنية الجزائرية ضمن الحلول المطبقة.	المطلب الثاني
179	منتجات مصرف السلام	الفرع الأول
183	الصيغ التمويلية في بنك البركة	الفرع الثاني
185	الصيغ التمويلية في البنك الوطني الجزائري	الفرع الثالث
186	الصيغ التمويلية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	الفرع الرابع
187	ملخص الفصل الثاني	
الفصل الثالث: هياكل صكوك الإجارة الإسلامية المستخدمة عالميا في السياسات السكنية.		
190	أحوال عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وضوابط تصكيكه وبيانه في نشرة الإصدار	المبحث الأول
191	طبيعة عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وأركانه.	المطلب الأول
191	تعريف صكوك الإجارة والمصطلحات ذات الصلة	الفرع الأول
164	أركان عقد الإجارة.	الفرع الثاني
201	شروط البيان في نشرة الإصدار والاعتماد على مؤشر محدد.	المطلب الثاني
201	ما يجب إلتزامه وبيانه في نشرة إصدار صكوك الإجارة	الفرع الأول
204	مشروعية تسعير صكوك الإجارة بمؤشر تقليدي	الفرع الثاني
216	هياكل صكوك الإجارة الإسلامية والأحكام الشرعية المتعلقة بها	المبحث الثاني
217	صكوك الموجودات المؤجرة	المطلب الأول

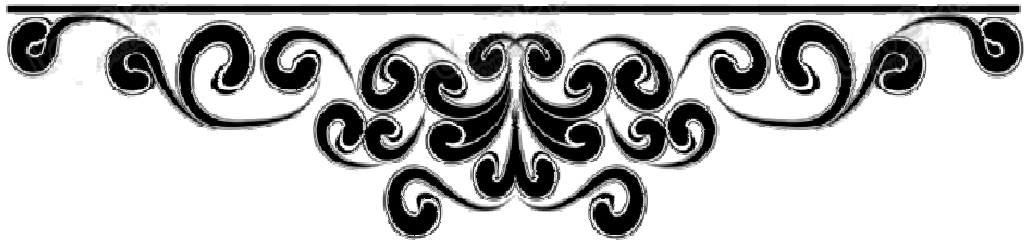
217	تعريف صكوك الموجودات المؤجرة	الفرع الأول
218	حالات صكوك الموجودات المؤجرة	الفرع الثاني
221	أغراض استخدامات صكوك الموجودات المؤجرة	المطلب الثاني
221	النموذج الأول	الفرع الأول
223	النموذج الثاني	الفرع الثاني
227	الأحكام المتعلقة بالإصدار والتداول والاسترداد لصكوك الأعيان المؤجرة.	المطلب الثالث
227	تعريف التداول	الفرع الأول
227	تداول صكوك الموجودات المؤجرة	الفرع الثاني
228	استرداد صكوك الموجودات المؤجرة	الفرع الثالث
230	صكوك منافع وخدمات الإجارة الإسلامية	المبحث الثالث
231	صكوك منافع الأعيان	المطلب الأول
231	تعريف صكوك إجارة المنافع	الفرع الأول
232	أقسام صكوك ملكية المنافع المؤجرة.	الفرع الثاني
237	صكوك إجارة الخدمات.	المطلب الثاني
237	تعريف صكوك إجارة الخدمات.	الفرع الأول
237	الهياكل الفرعية لصكوك إجارة الخدمات.	الفرع الثاني
242	تداول واسترداد صكوك المنافع والخدمات.	المطلب الثالث
242	تمييز المعين عن الموصوف في الذمة لصكوك المنافع والخدمات	الفرع الأول
243	أحكام تداول أقسام صكوك ملكية المنافع والخدمات المؤجرة	الفرع الثاني
248	خلاصة الفصل الثالث	
الفصل الرابع: استشراف البدائل والمكملات المعتمدة على خلفية صكوك الإجارة الإسلامية في سياسة الإسكان الجزائرية.		
251	مرتكزات عمل صكوك الإجارة الإسلامية في تمويل القطاع السكني في الجزائر	المبحث الأول

252	الحاجة إلى إصدار قانون خاص بصيغ الإجارة الإسلامية	المطلب الأول
252	الأطر الشرعية لعمل صكوك الإجارة الإسلامية	الفرع الأول
253	التجارب الدولية مع إصدارات قوانين الصكوك الإسلامية.	الفرع الثاني
255	ملاحظات نقدية لقوانين الصكوك الإسلامية السابقة.	الفرع الثالث
258	إفراد البنوك الإسلامية بقوانين خاصة تفصل عملها عن البنوك التقليدية	المطلب الثاني
258	تمايز عمل البنوك التقليدية عن البنوك الإسلامية	الفرع الأول
259	تنشيط السوق المالية المحلية	الفرع الثاني
261	استشراف عمل صكوك الإجارة كأحد الصيغ الموجهة لتمويل القطاع السكني	المبحث الثاني
262	آليات تمويل وإنتاج مساكن الترقوي المدعم	المطلب الأول
262	التعريف بمنتج الترقوي المدعم	الفرع الأول
263	تكاليف وطرق تمويل السكن الترقوي المدعم	الفرع الثاني
271	مقترحات البديل الاقتصادي المستند على خلفية صكوك الإجارة الإسلامية في ظل انخفاض إيرادات الدولة.	المطلب الثاني
271	هبة الأرض وشراكة الجماعة المحلية مع البنوك لتمويل المشروع	الفرع الأول
274	إعلان مناقصة لإنجاز المشروع السكني وطرح الاكتتاب العام.	الفرع الثاني
276	إنشاء صندوق استثماري للمشروع السكني.	الفرع الثالث
278	إطفاء الصكوك	الفرع الرابع
280	مشاريع جانبية لإنجاح المشروع	الفرع الخامس
281	التحليل الإحصائي لاستبانة سبر آراء المكنتبين في الترقوي المدعم مع بعض بنود صكوك الإجارة المستشفة.	المطلب الثالث
281	محاور الدراسة	الفرع الأول
286	نتائج أجوبة الدراسة ومناقشتها	الفرع الثاني
289	خلاصة النتائج	الفرع الثالث

290	خلاصة الفصل الرابع
291	الخاتمة
297	الفهارس



الملف ص



ملخص الرسالة

تتشارك البشرية جمعاء في حاجتها إلى المسكن، نصت عليها جميع الشرائع وعينت بها كل الدول، لذلك تسطر الجزائر في كل مخطط خماسي جملة من الإصلاحات التشريعية، وهندسة للمنتجات في السوق السكنية، وتخصيص وفورات مالية ضخمة، بإتباع المناهج التقليدية في سياساتها السكنية، وحاليا تعكف الجزائر منذ المخطط الخماسي السابق على إدخال جملة من المنتجات الإسلامية ضمن الإصلاحات التشريعية، لذلك عنونت رسالتي بـ: " تفعيل سياسة الإسكان الجزائرية من خلال التمويل باستخدام صكوك الإجارة الإسلامية -دراسة استشرافية-".

والهدف المرجو من ذلك التأسيس لإضافة أكاديمية لبحوث الاقتصاد الإسلامي في الجزائر، فكل ثورة نهضوية وفكرية اقتصادية يسبقها تهاطل كثيف للجهود البحثية المنظرة للمرحلة، مستخدما المنهج الوصفي التحليلي، متتبعا جزئيات الموضوع ومستشرفا على مستقبلية المرحلة في حال تبني الصكوك الإيجارية محل الترقوي المدعم في الجزائر، مع تدعيم القضية بالمنهج الاستكشافي في تحليل الاستبانة محل الدراسة.

مع الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها الجزائر لا بد من ابتكار منتجات مالية تخلص الميزانية العمومية أعباء تمويل المشاريع السكنية ولو جزئيا، ولعل صكوك الإجارة مجتمعة مع باقي الصكوك الإسلامية تمثل الإضافة الأمثل للسوق السكني في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: صكوك الإجارة - السياسة السكنية - التمويل التقليدي - الاقتصاد الإسلامي - الهندسة المالية الإسلامية.

ABSTRACT

All humanity shares its need for housing, stipulated by all laws and concerned with all countries. Therefore, in each five-year plan, Algeria make up a set of legislative reforms, engineering products in the residential market, and allocating huge financial savings, following the traditional approaches in its housing policies.

Currently Algeria is working since the previous five-year plan, to introduce a number of Islamic products within the legislative reforms. my therefore dissertation 's theme which is entitled with: "Activating the Algerian housing policy through financing using Islamic Ijarah Sukuk - a forward-looking study".

The desired aim of this theme is to add an academic research center to Islamic economics in Algeria. Every renaissance and economic intellectual revolution is preceded by massive hard work of research efforts looking at the stage, using the descriptive analytical method, tracing the subject's details and anticipating the future of the stage in the event that rental instruments are adopted instead of the subsidized promotion in Algeria. In addition the case is supported with the exploratory approach in analyzing the questionnaire under study.

Due to the difficult economic conditions that Algeria is going through, it is necessary to innovate financial products that relieve the balance sheet of the burdens of financing housing projects, even if partially. Perhaps the leasing instruments combined with the rest of the Islamic instruments represent the optimal addition to the housing market in Algeria.

key words: Ijarah Sukuk - housing policy - Conventional Finance - Islamic economics - Islamic financial engineering.