



وحدة: الائتمان العقاري التشاركي

عرض تحت عنوان:

تجارب الدول العربية والعالمية في التمويلات العقارية التشاركية

من اقتراح الأستاذ :

د. نور الدين الفقيمي

من إعداد الطلبة الباحثين :

حمزة حمي

عبد الرحمان سنكو

مصطفى الروطاهي

السنة الجامعية : 2019 – 2020

كلمة شكر:

الحمد والثناء والشكر لله العلي القدير على نعمه الظاهرة والباطنة،
الذي

بحمده تتم الصالحات، وبحمده تممنا هذا العمل.

واعترافنا منا بالفضل وتقديرا للجميل، لا يسعنا

إلا أن نتقدم:

بالشكر الجزيل للاستاذنا العزيز نور الدين الفقيهي على نصائحه

وتوجيهاته ومعلوماته التي لا يبخل علينا بها.

فله منا مرة اخرى جزيلة الشكر والتقدير والاحترام.

لائحة الرموز:

ص: الصفحة

ص ص: من الصفحة الى الصفحة

م.س: مرجع سابق

ن.م.س: نفس المرجع السابق

ع: عدد

ق.ر: القانون رقم

مقدمة :

شهد الربع الأخير من القرن العشرين ميلاد المصارف الإسلامية، التي ظهرت إلى الواقع العملي تلبية لرغبة قطاع عريض من المسلمين الذين كان لديهم حرج شديد في التعامل مع البنوك التقليدية.

وقد ساعد على ذلك تنامي تيار الصحوة الإسلامية في الدول العربية والإسلامية الذي واكب حركات التحرر من الاستعمار الغربي مع بداية النصف الثاني من القرن العشرين، فكان التحدي الأكبر للمسلمين في المجال الإقتصادي يتمثل في إصلاح مؤسساتهم المالية، وجعلها تتناسب مع تعاليم الشريعة، ولا شك أنه من الصعوبة بمكان، أن تعيد تنظيم المؤسسات المالية على أساس خال من الربا، في بيئة يهيمن عليها النظام الربوي¹، الذي انتقلت إلى الدول العربية والإسلامية مع قدوم الاستعمار، الذي زال وترك أنظمتة الاقتصادية المادية التي لا تأخذ في إعتبارها القيم والأخلاق الإسلامية.

ولقد قطعت البنوك الإسلامية، منذ بدء ظهورها في العقد السابع من القرن الماضي، شوطاً كبيراً من الزمن، استطاعت خلاله تحقيق الكثير من الإنجازات الاقتصادية والاجتماعية المتميزة للبلدان الإسلامية وغير الإسلامية، التي تعمل داخلها، كما استطاعت بفضل من الله إعادة النور إلى التعامل القائم على أحكام الشريعة الإسلامية بين الناس، بعد أن كاد يقرب من التلاشي.

وقد شهدت الساحة العربية والإسلامية جهوداً فكرية كبيرة لتأصيل المنتج الإسلامي مصنوع بدقة وإحكام، بحيث ينسجم ويتسق مع الأحكام الشرعية في كل جوانبه، فلا يخالف نصاً من القرآن أو السنة ولا قاعدة شرعية، ولا جزئية شرعية معروفة، ومقررة في الفقه الإسلامي وأحكامه التفصيلية، وعرفت مرحلة التأسيس الخدمات البنكية الإسلامية فقرة نوعية ومهمة في الاقتصاد الإسلامي.

وتعرف المؤسسات التشاركية بأنها بنوك تلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية في كل أنشطتها الاستثمارية والخدمية من خلال دورها كوسيط مالي بين المدخرين والمستثمرين.

¹ محمد إبراهيم محمد مصطفى، تقييم ظاهرة تحول البنوك التقليدية للمصرفية الإسلامية -دراسة تطبيقية عن تجربة بعض البنوك السعودية- بحث لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي، كلية إدارة الأعمال والتجارة الدولية -جامعة مصر الدولية 2006م، ص 17.

أما عن التعريفات التي أعطيت " للتمويل التشاركي أو الإسلامي"² أنه تقديم المال من خلال مؤسسات مصرفية للضوابط والأسس والقواعد والمقاصد الشرعية والاقتصادية الإسلامية، بهدف المحافظة على المال وتنميته، وتحقيق مهمة الخلافة في الأرض، بما يسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع وعمارته الكون. وتمارس البنوك الإسلامية خدماتها في جميع المجالات التي تعمل فيها البنوك التقليدية، ولاسيما المجال العقاري ولكن دون أن يدخل فيها عنصر الفائدة. فهي تعمل على تقديم تمويلات عقارية للزبناء متوقفة على مبدأ المشاركة في الأرباح والخسائر، كالمضاربة العقارية، والمشاركة العقارية، وإلى جانبها تمويلات أخرى، إضافة إلى تمويلات وتقوم على مبدأ الهامش الربحي، كالبيع بالمرابحة والإجارة العقارية، و تمويلات لا تعتمد أي ربح كالقرض الحسن.

وحسب الإحصائيات التي قدمها مجلس الإستقرار المالي للخدمات المالية الإسلامية سنة 2019³، فإن قيمة إجمالي الأصول البنكية التشاركية على المستوى العالمي تصل إلى 1,65 تريليون دولار، غير أن حصة الأصول البنكية التشاركية من مجموع الأصول البنكية في العالم لا تصل إلى 1%، تمثل أزيد من 50% منها (أي من 1%) لإيران والسعودية، وماليزيا 10%، والامارات 9,8%، ومصر وقطر 0,6%.

أما حصة الأصول البنكية التشاركية من مجموع الأصول البنكية داخل كل بلد بالمقارنة مع الصرفة التقليدية: بالسعودية تشكل التمويلات الإسلامية نسبة 51,5%، والكويت 41%، ماليزيا 27%، أما تركيا ومصر وتونس أقل من 5%. وبالنسبة لسنة إنطلاق النشاط البنكي التشاركي في بعض البلدان الرائدة: الإمارات 1975 كان أول بنك إسلامي هو دبي إسلامي بنك الذي تم تأسيسه بطريقة تستجيب للمعايير الدولية، وتركيا 1982، وماليزيا وتونس والسعودية سنة 1983.

من خلال هذه الشريحة يتبين أن الصرافة الإسلامية تم وضعها لسنوات تفوق 30 و 40 سنة؛ لكن مقارنة مع ما تمثله من مجموع الأصول هناك تغيير وتباين في الأرقام، هذا

² محمد الطاهر الهاشمي، تقييم أداء المصارف الإسلامية في توظيف أساليب التمويل لخدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بدون ذكر المطبعة والطبعة، ص 5، على موقع

<https://drive.google.com/file/d/10tOe1FA8gfEY7zSqhBEvesPrff8J8e2d/view?usp=sharing>، في 20 مارس 2020، ساعة 20:45.

³ مداخلة للأستاذ نبيل بدر، تحت عنوان الوضع الحالي للإطار المؤسسي والتنظيمي للمالية الإسلامية، لقاء منظم من طرف فريق العدالة والتنمية بمجلس المستشارين، بتاريخ 5 فبراير 2020.

يعني أن الصرافة الإسلامية متوقفة على العديد من العوامل قانونية وجبائية، وعوامل ذات ثقافة مالية، وهذا التباين لا يمكن مقارنته بشكل حيادي نظرا لاختلاف العوامل، ولأن بعض الدول عملت ببعض المنتجات عكس الدول الأخرى.

ويكتسي موضوعنا أهمية بالغة في ظل اكتشاف وتقييم تجربة البنوك الإسلامية في الدول العربية والعالمية.

وعلى ضوء هذه الأهمية يمكن صياغة الإشكالية التالية:

ما واقع التمويلات العقارية التشاركية في الدول العربية

والعالمية؟

وما هي التمويلات العقارية التي تعتمد عليها البنوك الإسلامية في

الدول العربية والعالمية؟

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع، سنعمد التقسيم الآتي:

المبحث الأول: التمويلات العقارية التشاركية بالمغرب

المبحث الثاني: تجربة بعض الدول العربية والعالمية في التمويلات

العقارية التشاركية

المبحث الأول: التمويلات العقارية التشاركية بالمغرب

يرجع مشروع إنشاء البنوك التشاركية بالمغرب إلى حوالي ثلاثة عقود من الزمن، حينما تبنته الجمعية المغربية للدراسات والبحوث في الاقتصاد الإسلامي منذ إنشائها سنة 1979، وعندما تبنت مبادرة المشاركة بخبرتها في مشروع انطلاق أول تجربة في المعاملات المالية التشاركية مع " بنك الوفا " سنة 1989، حينذاك انطلقت ثلاث خدمات بنكية : المرابحة، المشاركة والإجارة، فأوقفها بنط المغرب وطلب مهلة لمراجعتها، إلا أن المراجعة دامت سبعة عشرة سنة⁴، لكن بنك المغرب ظل يرفض الترخيص للمنتجات المالية الإسلامية رغم وجود شريحة مهمة من المجتمع تطالب بها وتحرم نفسها من التعامل مع البنوك التقليدية⁵.

وفي سنة 2007 أعطيت الرخصة لانطلاق معاملات بنكية ذات طابع إسلامي سماها المنتجات البديلة، حينما تم إصدار توصية بنك المغرب عدد 2007/33، المتعلقة بالمنتجات (السابقة الذكر)، بموجب قرار لوزير المالية رقم 984.89، وحصيلة هذه التجربة ضلت غير مشجعة، وذلك بسبب غياب معالجة ضريبية، ومع صدور قانون المالية لسنة 2010 الذي جاء بتدابير ملائمة لمعالجة الضريبة لمنتج المرابحة، حيث تم إعفاء من أداء واجبات التسجيل مرتين عند شراء البنك التشاركي للعقار⁶.

دخل المغرب الاعتماد على البنوك التشاركية الإسلامية، رسميا سنة 2017، ووضع إطارا تشريعيًا ينظمها، حيث كانت الانطلاقة الحقيقية بالإقرار الفعلي للبنوك التشاركية في المغرب من خلال، صدور القانون رقم 103.12، المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها⁷، والذي يتضمن القسم الثالث منه أحكام البنوك التشاركية.

لذا سنعمل في هذا المبحث على الدليل الشرعي للتمويلات العقارية وكيفية التمويل (المطلب الأول)، في حين نخصص (المطلب الثاني) للحديث عن تجربة المغرب في التمويلات العقارية.

⁴ نائلة بوليفة: " البنوك الإسلامية في المغرب "، رسالة لنيل دبلوم الماستر شعبة القانون الخاص في القانون المدني والأعمال، جامعة عبد المالك السعدي كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -طنجة- السنة الجامعية 2013-2014، ص39،

⁵ استاذنا نور الدين الفقيهي، " المعين في فهم القانون البنكي المغربي " - دراسة على ضوء قانون مؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها 103.12، مقتضيات البنوك التشاركية واللجنة الشرعية للمالية التشاركية-، طبعة نونبر 2018، المطبعة RIVE، ص146.

⁶ . للتوسع أكثر أنظر

- نور الدين الفقيهي ، م.س، ص ص 146-147-148

⁷ . القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.193
7

المطلب الأول: الدليل الشرعي للتمويلات العقارية التشاركية

وأساليبها

يتمثل الأساس العام الذي تقوم عليه المصارف الإسلامية في عدم الفصل بين أمور الدنيا وأمور الدين، فكما يجب مراعاة ما شرعه الله في العبادات يجب مراعاة ما شرعه في المعاملات، بإحلال ما أحله وتحريم ما حرمه، واعتماد الشريعة الإسلامية أساساً لجميع التمويلات بما فيها التمويلات العقارية، واتخاذها مرجعاً في ذلك (الفقرة الأولى)، كما أن هذه البوك تقوم على أساليب للقيام بالتمويلات العقارية (الفقرة الثانية)،

الفقرة الأولى: الدليل الشرعي للتمويلات العقارية

الفقرة الثانية: أساليب التمويل

الفقرة الأولى: الدليل الشرعي للتمويلات العقارية

إن الذي أمرنا بالصلاة في قوله تعالى (إِنَّ الصَّلَاةَ كَانَتْ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ كِتَابًا مَّوْقُوتًا)⁸ هو الذي قال (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ)⁹، وقال سبحانه وتعالى أيضا (لَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا)¹⁰.

جعلت الشريعة الأصل في المعاملات الإباحة، فاستوعب هذا الأصل كثيرا من مستجدات العقود قديما وحديثا وخصلة به التوسع في معاملات الناس، وفي مقابل الحلال الكثير، منعت الشريعة الإسلامية بعض المعاملات والبيوع، لما فيها من ضرر والمفسدة، كبيوع الربا والجهالة والغرر واكل أموال الناس بالباطل...

وهناك أمور ومسائل تتردد بين الإباحة والممنوع، فتحتاج إلى تجلية حكم الشرع فيها، وذلك بغيت إلحاقها بأصلها أو إخراجها منها ووضعها في خانة الممنوعات، وان من هذه المسائل ما يتعلق بالتمويلات العقارية، باعتبار أن هذا القطاع الحيوي الذي يهيم جميع الشرائح والطبقات وخاصة المتوسطة والكادحة المسلمة التي تخشى أن تقع في المحرمات والممنوعات، عندما تريد اقتناء مسكنا أو عقارا عن طريق التمويل بالمرابحة.

ومن أجل هذا أوكل المشرع المغربي في القانون رقم 103.12، لجهازين أساسيين أحدهما خارجي يتمثل في المجلس العلمي الأعلى الذي اسند له المشرع عدة مهام، وجهاز آخر داخلي يتمثل في التقبيد بآراء المجلس¹¹.

كما أن اللجنة الشرعية لم تجز العمل بغرامة التأخير في المعاملات بالمداينة وهي المرابحة والسلم والإيجار، ذلك أن الفقه المالكي لا يسمح بالغرامة على أساس التماطل، وإنما بجبر الضرر¹².

⁸.. سورة [النساء].

⁹.. [المائدة].

¹⁰.. سورة النساء

¹¹.. للتوسع أكثر في عمل الجهة الرقابية على البنوك التشاركية، أنظر (نور الدين الفقيهي، م.س، ص ص 173، 181).

ومنعت اللجنة الشرعية للمالية التشاركية المغربية أو المشرع المغربي إن صح التعبير في المادة 72 من القانون رقم 103.12 ما يسمى بالتَّوَرُّق¹³، ويُعدُّ هذا المنتج أداة تمويلية تقدمها البنوك والمؤسسات المالية التشاركية لعملائها، وقد أحدث هذا المنتج جدلاً واسعاً بين الفقهاء الشرعيين والاقتصاديين الإسلاميين، حيث ذهب عدد كبير من هؤلاء إلى منعه وتحريمه، وعدوه منتجاً لا يتناسب مع صيغ التمويل الإسلامي الشرعي لما فيه من توجه واضح نحو الربا، وذهب آخرون منهم إلى إجازته وإن اختلفوا فيما بينهم في بعض ضوابطه والمغرب كما قلنا كان من الذين منعه وحرّموا هذا المنتج¹⁴.

لابد من الإشارة هنا إلى أن المربحة كما هو متعارف عليها فقها لا تثير أي نقاش يذكر حول مشروعيتها، لدلالة عموم الكتاب والسنة عمى جواز البيع، قال سبحانه وتعالى: "وأحلَّ اللهُ البيعَ وحرَّم الربَّا"¹⁵، وقال عز وجل أيضاً "ليس عليكم جناح أن تبتغوا فضلاً من ربكم"¹⁶، فظاهر الآيتين الكريمتين يشمل عموم البيع بمختلف أنواعه، وتعدد صيغه كالمساومة أو الأمانة.

الفقرة الثانية: أساليب التمويل التشاركي

من أساليب التمويل العقاري التشاركي لأموال المتاحة لديه التمويل من خلال التأجير حيث يقدم البنك التشاركي أو الإسلامي ضمن خدماته خدمة تأجير الأصول لتسيير الأعمال المؤقتة والتي تسمى (استجارة التشغيلية أو الخدمية) كما يستخدم التأجير كأسلوب لتقديم التمويل العيني لأفراد والشركات والمشروعات الإنتاجية ضمن عقود التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك والذي أتاح لطالبي التمويل فرصة الحصول على حاجاتهم من الأصول والسلع المختلفة عن طريق استئجارها من المصرف التأجير التمويلي).

لهذا سنحاول في هذه الفقرة الوقوف على بعض وأهم أساليب التمويل العقاري التشاركي.

¹² مقال للدكتور أحمد الإدريسي، " تجربة البنوك التشاركية بالمغرب، والسياق القانوني" منشور عبر الموقع الإلكتروني

<https://adoulstetouan.com/?p=134>

¹³ التورق وهو أن يشتري الإنسان السلعة بثمن مؤجل، ثم يبيعه لغير من اشتراها منه بثمن أقل ليحصل بذلك على النقد.

¹⁴ عبد العالي أمرزوك، " التورق وتطبيقاته المصرفية المعاصرة"، رسالة لنيل دبلوم الماستر المتخصص في القانون الخاص، ماستر القانون والبنوك التشاركية والتأمينات التكافلية الفوج الأول، جامعة ابن زهر أكادير، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ابن زهر أكادير، السنة الجامعية، 2018-2019، ص 7.

¹⁵ سورة البقرة الآية 174.

¹⁶ سورة الجمعة الآية 10.

1: أسلوب التمويل بالتأجير

أسلوب من أساليب التمويل بالبيع لأنه يرتكز على بيع المنفعة، فالممول هنا يقوم بشراء الأصول والسلع المطلوبة من المستأجر بنفس المواصفات ويأجرها لمدة محددة، ويدفع المستأجر نفقه دورية، لأنه يحصل على السلعة المعمرة من آلة أو عقار، ويستخرج منها جميع المنافع التي يحتاجها، دون أن يتحمل تكاليف ثمنها، ودون أن يتعرض لبعض الأخطار المرتبطة بتملكها، كالكوارث وغيرها ويدفع مقابل ذلك نفقة عادية دورية¹⁷.

2: أسلوب التمويل بالمشاركة في نتيجة العملية الاستثمارية

وهذا الأسلوب يشمل التمويل بالمشاركة والتمويل بالمضاربة لأن مبدأ المشاركة يقتضي تقاسم الربح والخسارة، حيث يوزع الربح الناتج بينهما حسب الاتفاق الذي تم بين أطرافها، والخسارة توزع حسب المساهمة في رأس المال في إطار أسلوب المشاركة. كما هناك أسلوب التمويل في الإنتاج، والذي يتجلى في الحصول على بعض عوامل الإنتاج دون الحاجة إلى دفع مقابل لها عند الحصول عليها، وهو واضح المزارعة المساقاة، حيث توضح الأرض والشجر تحت المزارع أو العامل الذي يتقاسم مع مالكاها محل الإنتاج وذلك حسب ما تم الاتفاق عليه¹⁸.

3: أسلوب التمويل بالبيع

يحصل التمويل حينما يتأجل الدفع وهو يتضمن تقديم المواد الأولية أو أي عناصر الإنتاج أو السلع المنتهية للصناعيين، أو التجار، أو المستهلكين مباشرة، وينتج هذا النوع من التمويل ميونية محددة وثابتة، عكس ما هو معروف في التمويل التقليدي، ومن أهم التطبيقات في هذا التمويل بالمرابحة خاصة العقارية.

4: أسلوب التمويل بالشراء

يعتبره البعض على أنه نوع من أنواع التمويل بالبيع، ولكن الممول هنا يكون هو المشتري، الذي يوفر للبائع التمويل اللازم مقابل استلامه لسلع موجهة.

¹⁷. منذر قحف، " معالجة العجز في الميزانية العامة في النظام الإسلامي" ن ص، 11،
¹⁸. نائلة بوليف، " البنوك التشاركية في المغرب"، رسالة لنيل دبلوم الماستر شعبة القانون الخاص في القانون المدني والاعمال، جامعة عبد المالك السعدي كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-طنجة- السنة الجامعية، 2013-2014، ص70.

المطلب الثاني : تجربة المغرب في التمويلات العقارية التشاركية

تقوم العمليات التي تداولها البنوك الإسلامية على أساس الحث على العمل والسعي في الأرض، وذلك من خلال المساهمة في عمليات البيع الإيجار وتمويل المشاريع اعتمادا على معاملات متأصلة في الاقتصاد الإسلامي كالمرابحة، وبذلك يكون المرء مسؤولا عن الأموال التي يكسبها ويحاسب على استخدامها. وبالتالي فالبنوك الإسلامية تفتح مجالا للربح أمام عملائها وتشجعهم على السعي والعمل والكسب فيما يتماشى ومبادئ الشريعة الإسلامية، ولتحفيز المدخرين على عدم اكتناز المال بل تداوله لان الاكتناز تكون منفعته أقل من ضرره. وبذلك تكون البنوك الإسلامية تعتمد على مبدأ تداول الثروة وعدم تجميدها في يد قلة من الناس وتشجيع عملائها على العمل وتشجيع الشباب على روح المبادرة¹⁹.

ومع افتتاح البنوك التشاركية لأولى وكالاتها، وتسويقها لبعض العقود والمنتجات المصادق عليها من طرف اللجنة الشرعية للمالية التشاركية بالمجلس العلمي الأعلى، وفي انتظار الاعتماد النهائي لمنتوج التأمين التكافلي ومؤسساته، ازداد الطلب بشكل كلي على إحداث سوق مالي تشاركي بمختلف أدواته وآليات عمله، والذي تعد الصكوك إحدى أهم المكونات الرئيسية لهذا السوق.

والتمول العقاري التشاركي يمكن تعريفه أنه تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الإسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الشريعة الإسلامية. وتختلف صيغ التمويل التشاركي العقاري باختلاف شكل التمويل المرغوب، حيث هنا التمويل عن طريق عقد المرابحة وكذلك عن طريق الإجارة وغيرها.

لهذا سنعمل في هذا المطلب على دراسة تجربة المغرب في تمويل التشاركي العقاري عن طريق المرابحة باعتبار هذه الأخيرة أول منتج حضي بموافقة المجلس العلمي الأعلى وأهم نموذج للتمويلات العقارية التي تقدمها البنوك التشاركية (الفقرة الأولى)، في حين نخصص (الفقرة الثانية) لتجربة المغرب في التمويل العقاري بالإجارة .

19. يوسف مجاهد، الفرق بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية، مجلة منازعات الأعمال، العدد 82 ماي 2017.

الفقرة الأولى: تجربة المغرب في المرابحة العقارية التشاركية

تعتبر المرابحة بمثابة عقد يقنتي البنك بموجبه وبناءً على رغبة الزبون العقار من شخص ثالث، لئتملكه البنك تملكا حقيقيا عملية بيع وشراء ويؤدي ثمنه للبائع، ليقوم هذا الأخير أي البنك التشاركي، بإعادة بيعه لاحقا لهذا الزبون، مقابل إضافة هامش ربح معروف ومتفق عليه بشكل مسبق، حيث يسدد الزبون الثمن على أقساط شهرية لمدة محددة قد تصل إلى 25 سنة كحد أقصى.

في حالة التمويل بالمرابحة أو البيع بالتقسيط ، فإن علاقة البنك بطالب التمويل هي علاقة مديونية²⁰ ، ومن ثم فإن له من ناحية الأصل أن يطلب ما يراه مناسباً من ضمانات لسداد دائنيته، ومع ذلك فإن الضمانات يجب أن تولد من طبيعة العملية، وكلما استطاع البنك الإسلامي أن يضبط العمليات دون اللجوء إلى الضمانات العقارية، الثقيلة كان ذلك مناسباً، لأن تركيز البنوك على الضمانات المادية سوف يجعلها تربط تمويلها فقط بفئة الأغنياء القادرين على تقديم مثل هذه الضمانات المادية مما يمتلكونه من أصول، وهي شريحة محدودة إذا ما قورنت بالشرائح الأخرى (المتوسطة والكادحة)²¹.

وأنه منذ البداية الفعلية في الربع الأخير من عام 2017، تمكنت البنوك التشاركية من فتح أكثر من 65000 حساب و 110 فروع، كما وزعت حوالي 5.7 مليار درهم من تمويل المرابحة بما في ذلك 5.1 مليار درهم من المرابحة العقارية²²، وهذا يمكن اعتباره نجاح هذه البنوك التشاركية في التمويلات العقارية، لأنها مازالت في بدايتها وتسجل هذا الرقم رغم قلت التشهير بها والإعلام مقارنة بباقي البنوك العادية التقليدية، كما أن نسبة كبيرة في المجتمع تعتقد أن هذا النوع من البنوك لا وجود له بالمغرب، ولهذا فإننا نستبشر ونتفاءل خيرا في السنوات الأخيرة أن هذه البنوك ستكون تجربتها ناجحة 100% خصوصا وأن المغرب استفادة من تجربة بعض الدول العربية (على سبيل المثال).

²⁰ دائن ومدين

²¹ د. عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، "الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية"، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدبير، الطبعة الأولى 1425 هـ (2004 م) ص 188.

²² مأخوذ من الموقع الإلكتروني

<https://www.independentarabia.com/node/36546/%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF/%D8%AA%D8%AD%D9%82%D9%8A%D9%82%D8%A7%D8%AA%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF%D9%8A%D8%A9/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%BA%D8%B1%D8%A8%D8%A5%D9%82%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%B6%D8%B9%D9%8A%D9%81%D8%B9%D9%84%D9%89%D8%AE%D8%AF%D9%85%D8%A7%D8%AA%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86%D9%88%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A%D8%A9>

ومن أهم البنوك التشاركية التي تعمل في التمويلات العقارية أمينة بنك، التي تمول قطاع السكن ونخص بالذكر السكن الاجتماعي.

وعلى خلاف التمويل العقاري عن طريق المرابحة، نجد التمويل بالإجارة التي بدوره تقدمه البنوك التشاركية في بعض التمويلات العقارية.

الفقرة الثانية: تجربة المغرب في الإجارة التمويلية العقارية

إن التمويل بصيغة الإجارة يعد من التطبيقات الحديثة للمصرفية الإسلامية، وهذه الصيغة تتطوي على جملة من المخاطر التعاقدية والتي يمكن تخفيفها لضمان القدر المعقول من الأمان والشفافية عن طريق الصياغة الاحترافية للاتفاقيات، كما أن العقد يقترن غالباً بعقد استصناع²³ يبرم بين المؤجر (الممول) ومطور عقاري، حيث يكون موضوعه إنشاء وحدة عقارية بالمواصفات المتفق عليها ذاتها في عقد الإجارة الموصوفة في الذمة مع العميل المتمول.

تعرف الإجارة بأنها عقد يضع بموجبه بنك تشاركي، عن طريق الإيجار، منقولاً أو عقاراً محدداً في ملكية هذا البنك تحت تصرف عميل قصد استعمال مسموح به قانونياً • والإجارة هنا نوعان:

* إجارة تشغيلية عندما يتعلق الأمر بإيجار بسيط.

* إجارة منتهية بالتمليك عندما تكون الإجارة مصحوبة بالتزام قاطع من المستأجر باقتناء المنقول أو العقار المستأجر بعد انقضاء مدة متفق عليها مسبقاً.

وقد عرف الإجارة التمويلية للعقار بعبارة بسيطة بأنها عقد تأجير عقار، بناءً على أوصاف محددة في العقد، وينقلب هذا العقد إلى عقد إجارة معين فور تسليم العقار المتعاقد عليه، وينتهي عقد الإيجار بتمليك المستأجر للعقار. أشرتم إلى اقتران هذه الصيغة في الغالب بعقد استصناع.

يجب استيعاب النقطة الآتية جيداً، وهي أنه حينما يوكل المستأجر بشراء السلعة المراد تأجيرها، فهناك عاقتان مختلفتان بين المؤسسة والزبون، وتحدثان الواحدة تلو الأخرى. في

²³ الاستصناع عقد يشتري به شيء مما يصنع ويلتزم بموجبه أحد المتعاقدين، البنك التشاركي أو العميل، بتسليم مصنوع بمواد من عنده، بأوصاف معينة يتفق عليها...، للتوسع أكثر أنظر " نور الدين الفقيهي، م.س، ص171).

الحالة الأولى يكون الزبون وكياً عن المؤسسة في شراء العين، وفي هذه المرحلة تكون العاقبة بين الأطراف مجرد عاقبة وكيل وموكل، أما عاقبة المؤجر بالمستأجر، فإنها لم تبدأ بعد. تبدأ المرحلة الثانية من تاريخ تسلم الزبون العين من المورد، وتبدأ مع هذه المرحلة عاقبة المؤجر والمستأجر. لا ينبغي دمج العلاقتين مع بعضهما، كما لا ينبغي الخلط بينهما. في المرحلة الأولى لا يمكن للزبون أن يتحمل مسؤوليات المستأجر. وفي هذه الفترة يكون مسؤولاً عن تنفيذ مهامه وكياً فقط، وحين يتسلم العين فإنه يتحمل مسؤولياته مستأجراً. ويمكن الاختلاف بين المرابحة والإجارة، ففي المرابحة كما ذكرنا سابقاً ينبغي أن يكون هناك عقد بيع حقيقي، وذلك بعد أن يتسلم الزبون العين من المورد، ولا تكفي الاتفاقية السابقة. لذلك، بعد حيازة الزبون العين بوصفه وكياً، يجب عليه أن يبلغ المؤسسة، ويعرض شراء العين، ويقع البيع مباشرة بعد أن توافق تلك المؤسسة على ذلك العرض. وبما أن مدة الإجارة لا تكون قصيرة، فإنه قد تطرأ تغييرات وظروف لم تكن في الحسبان تجعل من تنفيذ أو سداد مستحياً، ماذا يمكن فعله في حال تعثر العميل عن السداد؟ هنا يكون أمام الممول خياران، إما فسخ العقد مع العميل واستحقاق مبلغ العربون أو الاستمرار في عقد الإجارة وعدم فسخه، على الرغم من تعثر العميل، حيث يستمر الممول في أعمال البناء حتى ينتهي المسكن، ومن ثم يمكن العميل من الانتفاع به، إلى أن تنتهي الفترة الإيجازية الأولى التي استوفى الممول أجرتها، عندها يفسخ الممول العقد ويستحق كامل أجرة الفترة الإيجازية الأولى ويمكنه حينها بيع العقار أو إعادة تأجيره لعميل آخر²⁴. من خلال ما سبق يمكن القول ان التمويل عن طريق الإجارة لم يرى النور بعد بالمغرب عكس التمويل عن طريق المرابحة الذي عرف اقبلا كبيرا من طرف المواطنين الذين يحبون التعامل مع المؤسسات التمويلية التشاركية.

²⁴. https://www.aleqt.com/2011/05/29/article_543239.html مأخوذ من الموقع

المبحث الثاني: تجربة بعض الدول العربية والعالمية في التمويلات العقارية التشاركية

عمل أصحاب البنوك الإسلامية على البحث عن التنويع والتجديد، وذلك من أجل جذب أقصى ما يمكن من المدخرين والمستثمرين، فسخروا كل جهدهم لكي تتأسس هذه البنوك في مختلف أنحاء العالم، وتجول هذه التجربة كل الأسواق المالية الكبرى، وتختلف التجربة في التمويلات المرتبطة بالمجال العقاري من دولة لأخرى، نظرا لخصوصية كل بلد، ولأن بعض الدول عملت ببعض المنتجات عكس الدول الأخرى، وكذا باختلاف الإطار التشريعي والتنظيمي والمؤسساتي من دولة لأخرى. وللوقوف على تجربة بعض الدول العربية والعالمية في التمويلات العقارية التشاركية سننعمد التقسيم التالي:

المطلب الأول: تجربة الدول العربية الرائدة في التمويلات العقارية التشاركية

المطلب الثاني: تجربة الدول غير العربية في التمويلات العقارية التشاركية

المطلب الأول: تجربة الدول العربية في التمويلات العقارية التشاركية

لقد ظهرت بوادر تجربة البنوك الإسلامية بصفة عامة في مدينة بيت غمر المصرية، وذلك سنة 1963. وإن كانت البداية الحقيقية للعمل المصرفي الإسلامي قد بدأت مع إنشاء بنك دبي الإسلامي، وذلك في سنة 1977، مع العلم أن بنوكا شبيهة قد أسست قبل هذا التاريخ ولكنها لم تكن قد أكدت فعاليتها ووجودها على الساحة المصرفية والاقتصادية.

وامتد العمل بالمصرف الإسلامي إلى الدول المجاورة خاصة منطقتي الشرق الأوسط والخليج العربي، وتتجنب البنوك الإسلامية التعامل بالفائدة بإلتجأها إلى بعض البدائل كالمشاركة والمضاربة والمرابحة والإجارة....

واليوم وبعد أكثر من 45 سنة من انطلاق التجربة، أصبحت التمويلات العقارية التشاركية واقعا قائما ونشاطا هاما في الدول التي توجد فيها باعتبارها جزءا من المصرفي في هذه الدولة او تلك، وفي الوقت نفسه تعمل هذه البنوك الإسلامية في إطار النظام الاقتصادي الاسلامي الذي يعتبر منهج الدول العربية برمتها²⁵.

ومرت تجربة البنوك الإسلامية بالدول العربية الرائدة في المالية الإسلامية بين خدمات التمويل متعددة في القطاع العقاري، يمكن تصنيفها إلى صنفين: التجربة في التمويلات العقارية القائمة على الأساس الاشاركي (الفقرة الأولى)، والتجربة في التمويلات العقارية القائمة على مبدأ الهامش الربحي (الفقرة الثانية).

²⁵ محمد الأنصاري واسماعيل حسن وسمير مصطفى متولي، البنوك الإسلامية، كتاب الأهرام الإقتصادي، العدد الثامن، اكتوبر 1988، ص 58.

الفقرة الأولى: التجربة العربية في التمويلات العقارية القائمة على الأساس التشاركي

تشمل خدمات التمويل العقاري الإسلامي القائمة على أساس التشاركي، التمويل بالمشاركة والتمويل بالمضاربة كأهم المنتجات التي تعرف انتشارا في السوق خاصة على المستوى العربي. ولتعرف على تجربة العربية في هذه المنتجات سنخصص الحديث أكثر لتجربة الدول الرائدة في المالية الإسلامية على المستوى العربي، حيث سنتطرق (أولا) لتمويل بالمشاركة من خلال التفصيل أكثر في التجربة المصرية نظرا لدورها في خلق وتطوير العمل المصرفي الإسلامي، مع إعطاء نموذج بنكي بهذا البلد، فيما سنخصص (ثانيا) للتمويل بالمضاربة -السودان نموذجا-.

أولا: التمويل بالمشاركة - مصر نموذجا -

لعبت مصر دور قيادي في مجال العمل المصرفي الإسلامي لكونها مهد لهذه البنوك في شكلها الجديد والنموذج الأساسي لها، ومرت التجربة المصرية بمرحلتين: مرحلة بنوك الادخار المحلية، في العقد السادس من القرن الماضي، والثاني مرحلة عرفت البنوك التجارية الإسلامية وشركات توظيف الأموال الإسلامية، التي ظهرت مع بداية السبعينات والتي تعد فترة حاسمة في تاريخ العمل المصرفي الإسلامي ككل (1)²⁶، ومع تطور التجربة المصرية - خلال المرحلة الثانية-، استعملت المشاركة كأهم أسلوب إسلامي في التمويل، سواء الثابتة أو المتناقصة، وعلى أساس إستخدامها في مختلف القطاعات، خصوصا القطاع العقاري.

إن الأداة المثالية للتمويل كما تراها الشريعة الإسلامية هي المشاركة، حيث يتقاسم كلا الطرفين الربح والخسارة بنسبة عادلة، حيث تقدم المشاركة فرصا أفضل للمودعين لإقتسام الأرباح التي يحققها العمل، حيث تكون تلك الأرباح في الاحوال العادية أعلى بكثير من النسبة الفائدة أو الربا (2)²⁷، ولا تغفل المشاكل العملية التي واجهت استخدام المشاركة كأداة للتمويل، خاصة غياب الدعم من حكومات بلدانها، حيث عملت المصارف الإسلامية بمغزل، وغياب الإطار التنظيمي خاص بهذا المنتج بأغلب الدول.

²⁶ محمد فاضل ماء العينين، النظام القانوني للبنوك الإسلامية- دراسة مقارنة- بحث لنيل دبلوم الماستر، السنة الجامعية 2010-2011،

ص12.

²⁷ سماحة المفتي محمد تقي العثماني، مقدمة في التمويل الإسلامي، دار الرواد للنشر، الطبعة الأولى 1441هـ-2019م، ص 163.

وعلى أي حال استخدمت المشاركة المتناقصة غالبا في تمويل السكن، حيث يريد الزبون شراء منزل ولا يملك المال الازم لذلك. فيتقدم إلى الممول الذي يوافق على مشاركة الزبون في شراء المنزل المطلوب. يدفع الزبون 20% من ثمن المنزل ويدفع الممول 80% وبذلك يملك الممول 80% من المنزل، ويمتلك الزبون 20%.

بعد الإشتراك في شراء المنزل، يستخدم الزبون المنزل لحاجته السكنية، ويدفع أجرة للممول لاستخدام حصته من العقار. في الوقت نفسه، تقسم حصة الممول إلى مثنائية أجزاء متساوية، يمثل كل جزء 10% من ملكية المنزل. وبعد الزبون الممول بشراء جزء واحد كل ثلاثة أشهر، فبعد مرور ثلاثة أشهر، يشتري جزءا من الممول، ويدفع عشر ثمن المنزل. وتظل حصة الممول تتناقص من 80% إلى 70%. وهكذا. وبذلك تنخفض الأجرة المستحقة للممول عن حصته بالنسبة نفسها. وفي نهاية الفترة الثانية يشتري الزبون جزءا اخر لتزيد حصته في العقار إلى 40%، وتنخفض حصة الممول إلى 60%، وأيضا تنخفض الأجرة المستحقة للممول بالنسبة نفسها²⁸.

وتستمر العملية على هذه الوتيرة حتى نهاية السنتين، وعندها يكون الزبون قد اشترى حصة الممول بأكملها، فتصبح حصته صفرا، وتزيد حصة الزبون إلى 100%.

تسمح هذه الطريقة للممول بمطالبة الزبون بأجرة حسب ملكيته في العقار، وفي الوقت نفسه تسمح له باستعادة ماله تدريجيا من خلال شراء الزبون لحصته في العقار.

وللتعرف على بلورة التجربة المصرية في التمويل العقاري بالمشاركة، سنأخذ بنك فيصل الإسلامي نموذجا في هذا النوع التمويلي:

بنك فيصل الإسلامي المصري يمول القطاع العقاري بالمشاركة، سواء كان الطرف الآخر شخصا معنويا أو طبيعيا، عاما أو خاصا، بهدف دعم القطاع العقاري والمساعدة على حل الأزمة التي يعيشها، وتحقيق مردودية هامة بالنظر إلى مستواها فيه بصفة عامة.

²⁸. سماحة المفتي محمد تقي العثماني، م س، ص 63.

ويتميز استخدامه للمشاركة هنا بحسب الحالات أهمها²⁹: عندما تكون الأراضي التي سيتم البناء عليها في ملك الزبون طالب التمويل، وعندما يكون الزبون غير مالك للأرض.

الحالة الأولى: تتجز فيها المشاركة من خلال المراحل الآتية: يقوم البنك بعملية تقدير لثمن الأرض، وينجز دراسة عن العملية ويعد الوثائق الضرورية، ويقدم ذلك للجهات المختصة فيه، والتي ان رأت أن العملية غير مجدية للبنك، امتنع عنها، وأن رأت العكس، قدم البنك التمويل المطلوب، مقابل الثمن الذي قومت به الأرض. ويكونان معا رأس مال المشاركة.

الحالة الثانية: وتتم فيها المشاركة كآلاتي: تبدأ بتحديد نصيب الزبون فيها وتقديمه للبنك نقدا، ثم انجاز دراسة أولى على الأرض التي سيقام عليها العقار؛ ودراسة ثانية عن المشروع ككل، ومن هنا تسيير الامور كما هي عليه في حالة الأولى.

وفي الحالتين، لابد من الاتفاق على كل التفاصيل المتعلقة بالتزام البنك بتقديم التمويل، والتزامات العميل، التي تبدأ بتغطيته لتكاليف الدراسات التي ينجزها البنك، ثم كيفية تنفيذ مشروع وطريقة التسديد. مع عدم اغفال تحديد نسبة مساهمته في رأس المال، والتي يجب أن تكون اكثر من 20% في كل الحالات. وإذا كان ثمن الأرض- إن كانت في ملكه- أقل من هذه النسبة، عليه أن يغطي الفرق على الأقل أو يزيد عليه، وتكون التغطية دائما نقدا، وبعد تحرير عقد المشاركة يلتزم الزبون بعدم التصرف في الأرض والمباني دون علم المصرف وموافقه.

وإذا كان البعض يرى أن البنك يحقق نجاحا نسبيا في تطبيق المشاركة بقطاع العقار، فإننا وبالقائه نظرة على ميزانياته المتوفرة لدينا، وجدنا أن مخصصات المشاركات لم ترد منفردة عن بقية الصيغ الإسلامية المستعملة، وإنما آتت مدمجة مع المضاربات والمرابحات والاستثمارات العقارية³⁰، بشكل يصعب معه فصلها من أجل التعرف عليها وعلى مردوديتها ونصيب كل طرف فيها.

²⁹. عائشة الشرقاوي المالقي، البنوك الإسلامية -التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق- المركز الثقافي العربي، الطبعة الأولى، ص 387.

³⁰. عائشة الشرقاوي المالقي، م، س، ص 389.

ثانياً: التمويل بالمضاربة - السودان نموذجاً -

تحتل السودان المرتبة الأولى من حيث عدد البنوك الإسلامية الموجودة فيها، حيث كان عددها في نهاية الثمانينات ستة بنوك، لها 55 فرعاً بتأسيس 15 شركة في مجال الخدمات والتأمين والسكن، وأول بنك إسلامي أنشأ بجمهورية السودان الديمقراطية هو بنك التنمية التعاوني الإسلامي السوداني وأقدمها في كل الدول التي عرفت هذا النوع من البنوك حيث تأسس سنة 1983، واعتمدت البنوك الإسلامية الإستثمار في القطاع العقاري بعدة طرق التمويل، من أهمها المضاربة التمويل التي هي موضوعنا بهذا المحور.

تعد المضاربة أول وسيلة تمويلية اعتمدها منظرو البنوك الإسلامية وللحلول محل الأدوات التمويلية التقليدية، وأهمها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية تاعتبارها تآلف بين عنصرى الإنتاج والنشاط وهما المال والعمل، حيث يوجد كثيرون ممن يملكون العقار ولا يقدرّون على تشغيله لعدم توافر الخبرة والجهد أو الوقت لديهم، ويوجد آخرون يملكون الخبرة يستطيعون تقديم الجهد ولكنهم يفتقدون العقار اللازم للنشاط فتأتي صيغة المضاربة لتمزج بين الأمرين. ويقصد بالمضاربة³¹ العقارية علاقة مشاركة تقوم بين طرفين أحدهما صاحب العقار والآخر صاحب الخبرة بحيث يقدم الأول العقار ليشغله الثاني في مجال خبرته على أن يتم اقتسام ما ينتج عن ذلك من ربح بينهما.

ونهجت البنوك الإسلامية في إستخدامها للتمويل بالمضاربة العقارية، سياسة انتقالية بالنسبة للأشخاص الذين تتعامل معهم، والذين يقع اختيارهم بدقة متناهية، ويفترض فيهم أن يكونوا قادرين على الحفاظ على أموال المضاربة، وللتعرف على بلورة هذه التجربة سنعرض النموذج الآتي:

بنك التنمية التعاوني الإسلامي السوداني: يمول هذا البنك المضاربة طبقاً للقواعد العامة، لكنه يحدد في عقودها المدة التي سينجز المشروع خلالها، ويطلب العميل بضمانات تكفل حسن سير العملية، والالتزام بعدم الخروج عن حدود الاتفاق وقد مول بهذه الأداة سنة 1985، 21 عملية بمبلغ 20.450.555 جنية ونزل عدد العمليات سنة 1996 الى 19

³¹ محمد الأنصاري واسماعيل حسن وسمير مصطفى متولي، البنوك الإسلامية، كتاب الأهرام الإقتصادي، العدد الثامن، أكتوبر 1988، ص

عملية، لكن بمبلغ أعلى قدره 20.946.829 جنيه، وتوزع هذه العمليات بين القطاع العقاري والقطاعات المختلفة الأخرى، وحقت له المضاربة أرباح سنة 1989 مثلا، 2.819.003 جنيه، ونزل المبلغ الى 1.367.697 جنيه سنة 1990³².

ولإشارة ابتداء من سنة 1993 شرعت التقارير السنوية للبنك في استعمال مصطلح المعاملات الاسلامية إجمالا ودون تفصيل، وذلك للتعبير عن كل أعماله وبمختلف التمويلات.

الفقرة الثانية: التجربة العربية في التمويلات العقارية القائمة على مبدأ

الهامش الربحي

رغم النجاح الذي عرفته الإجارة التمويلية والمرابحة، فهما ليست في الاصل من أدوات التمويل، ولكن بسبب الحاجة تمت صياغتهما بطريقة تمكن من استخدامهما طرقا للتمويل ضمن شروط معينة وخاصة في القطاع العقاري.

فإذا كنا في الفقرة السابقة خصصنا الحديث أكثر لمودجان من لدول العربية الإفريقية، فإنه مقابل ذلك بهذه الفقرة سنتطرق لنموذجان من الدول العربية الاسيوية الرائدة في المالية الإسلامية وبالظبط في دول الخليج العربي.

لذلك سنقسم هذه الفقرة إلى نقطتين: الأولى نخصصها للتمويل عن طريق المرابحة، الامارات العربية المتحدة نموذجا، والثانية للإجارة التمويلية -المملكة البحرين نموذجا-.

أولا: التمويل عن طريق المرابحة -الإمارات العربية المتحدة نموذجا

شهدت الدول العربية تأسيسا مترادفا للبنوك الإسلامية، وعلى رأسها دولة الامارات العربية المتحدة، التي طرأ على حياتها الإقتصادية منذ بداية السبعينات تحول جذري، إذ بفضل المداخل البترولية العالية أصبحت مركزا بنكيا كبيرا ضم البنوك المحلية والأجنبية، وصاحب هذه الطفرة البنكية دخول أساليب العمل المصرفي الإسلامي إليها، والتي تكرست بتأسيس بنك دبي الإسلامي سنة 1975، وهو أول بنك تجاري إسلامي خاصة في حركة

³² عائشة الشراوي المالقي، م س، ص 336 و338.

البنوك الحديثة³³، لذا نراه أفضل نموذج بنكي يمكن دراسته في التمويل بالمرابحة. وتستخدم البنوك الإسلامية بالدول العربية -وفي جميع الأنحاء الأخرى- بيع المرابحة كأسلوب من أساليب التمويل واستثمار الاموال المتجمعة لديها وتمثل عمليات المرابحة نسبة كبيرة من العمليات الاستثمارية التي تقوم بها خصوصا في المجال العقاري، وغالبا ما يكون بيع المرابحة في البنوك الإسلامية للأمر بالشراء بهذا المجال، وذلك بأن يتقدم الزبون الراغب في شراء عقار ما إلى البنك الإسلامي ويحدد له مواصفات العقار وموقعه وبعد البنك بشرائه منه بثمن الذي يتحصل عليه به مع زيادة في الثمن يتم بالاتفاق عليها بين البنك والزبون وعلى أن يتم دفع الثمن بعد فترات سواء على عدة دفعات أو دفعة واحدة³⁴.

وتعمل البنوك الإسلامية عند -اتفاقها مع الزبون على بيع العقار بالمرابحة- على طلب الزبون بدفع مبلغا معيناً الذي يعد بمثابة دفعه لضمان جديته في طلب التمويل والتعاقد عندما يتم توفير العقار المعني، وبعد إتمام عملية البيع يقوم البنك بتقييد رهن على العقارات المملوكة للعميل أو لغيره عندما يتم رهنها لصالح البنك كضمانة عينية للوفاء بالالتزام على الوجه الصحيح.

وتلقى التمويل بالمرابحة الذي تزاوله البنوك الإسلامية عدة انتقادات رغم دوره الواضح في توفير العقار وباقي المنتجات للعملاء، ونعرض فيما يلي لأهم هذه الانتقادات³⁵ وهي:

_ بيع المرابحة يتضمن بيع ما لا يملك: أي أن البنك عندما يتفق مع العميل على عملية بيع بالمرابحة فإنه يبيع ما لا يملك وهو الأمر غير جائز كما يرى المنتقدون.

_ عقد بيع المرابحة يتضمن بيعتين في بيعة واحدة.

ويحتل التمويل بالمرابحة للأمر بالشراء ما بين 40% و 90% من مجمل عمليات البنوك الإسلامية، فأهم نموذج بنكي يمكن إدراجه في دراسة التمويل العقاري بالمرابحة في الدول العربية هو بنك دبي الإسلامي³⁶:

³³ . عائشة الشرقاوي المالقي، م س، ص 70.

³⁴ . محمد الأنصاري وآخرون، م س، ص 60.

³⁵ . محمد الأنصاري وآخرون، م س، ص 63.

³⁶ . عائشة الشرقاوي المالقي، م س، ص 454.

عرفت مختلف الأدوات الاستثمارية الإسلامية، بما فيها المرابحة تطورا كبيرا في هذا البنك وانتقلت مخصصات مرابحات الاتجار، في العقار، من 347.169.396 درهما سنة 1992، إلى: 784.473.164 درهما سنة 1983. ومخصصات مرابحات الاستصناع العقاري أو الانشاءات ومعدات البناء من 589.934.879 درهما سنة 1992، إلى 625.216.959 درهما سنة 1993 وتؤكد لنا هذه الأرقام، طغيان بيع المرابحة على بقية الادوات التمويلية عند هذا البنك، حيث ارتفعت نسبة هذه المخصصات في نهاية سنة 1992 من 28% إلى 35%.

ثانيا: الإجارة التمويلية - في البحرين كنموذج -

تستخدم البنوك الإسلامية "التمويلات العقارية" في الدولة البحرين في ظل إطار قانوني يمتاز بالمورونة، فالبحرين من الدول التي لم تنص على شيء يتعلق بتمويلات التي يمكن من تقديمها من طرف البنوك الإسلامية في القانون البنكي، بل اعتمدت على النصوص التنظيمية، رغم ذلك تمكنت البنوك الإسلامية من العمل إلى جانب البنوك التقليدية، ومن جهة أخرى، فإن التمويل العقاري بالإجارة يتضمن حيزا كبيرا من المرونة، من حيث تاريخ دفع الأجرة وتاريخ بدء المنفعة، وتسليم الأصل العقار المؤجر، يضاف إلى ذلك ضرورة استمرار مبدأ تسلط المالك على ملكه، حيث يستطيع أن يفعل به ما يشاء، من بيع وهبة، وغير ذلك من التصرفات - إذا لم تكن الاجارة منتهية بالتمليك - ودون الإخلال بحقوق صاحب الاصل المؤجر³⁷.

مما يعني أن التمويل بالاجارة يتضمن مرونة كبيرة، لانجدها في كثير من العقود التمويلية الأخرى.

إلا أنها تُعد الإجارة في الأصل أداة للتمويل، بل هي عقد يهدف إلى نقل منفعة العين أو العقار من شخص لآخر لمدة محددة، ومقابل تعويض متفق عليه. إلا أن بعض

³⁷. منذر قحف، أساسيات التمويل الإسلامي، الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية ISAR، سنة 2011، ص 56.

المؤسسات المالية قد تبنت الإجارة أداة للتمويل بدلا من القرض الربوي الطويل الأجل³⁸، وأصبحت الإجارة-مثلا مثل المرابحة- أداء لتمويل معترف بها عالميا.

وتبين من استقراء القوانين وأنظمة البنوك الإسلامية في الدول العربية وكذا من تقاريرها المالية السنوية، أن منها من منحت للإجارة حيزا نسبيا، ومنها من أهملتها كليا. ويدخل في القسم الأول كنموذج³⁹: بنك البحرين الإسلامي (أول بنك) الذي يمول الزبون بالإجارة في المجال العقاري بناء على ملاءته وقدرة محل العقد على المودودية، وشروط أخرى أهمها: عدم رجوع المستأجر على المصرف، فيما يخص ضمان جودة الشيء المؤجر وانما له الرجوع على البائع الذي اشترى البنك منه. وأيضا تحمله بكل المخاطر المرتبطة بمحل العقد بمجرد حصوله عليه، ودفعه لمقابل الإيجار حسب الاتفاق، سواء من حيث المبالغ أو المدة. وإذا تعلق الأمر بالإجارة المنتهية بالتمليك، فإنه يجب أن ينص العقد على حق الزبون في امتلاكه عند نهاية المدة المتفق عليها، بسعر اجباري يعادل تكلفة الحصول عليه بواسطة المصرف. وبعد أن يكون قد سدد كل أقساط الإيجار التي تؤمن للبنك الهامش الربحي من العملية، ولا يؤخذ بعين الاعتبار تناقص قيمة العقار محل الإيجار بسبب الاستهلاك، علما بأن الزبون يسدد المبالغ المحددة في فترات متتالية، في حساب استثماري مغلق، لتأمين التزامه بشراء العقار مع المحافظة على أرباحه والخسائر في هذا الحساب⁴⁰.

وبصفة عامة، فعقد الإجارة مهما كان نوعه، إذا كان محله عقارا قام البنك بشرائه لصالح الزبون الذي يقدم له مقابل الإيجار خلال مدة معينة، كافية لتغطية رأس المال الأصلي، وريح البنك من العملية، وينتهي في الغالب باقتناء المستأجر للعقار.

والملاحظ بالنسبة لهذا القسم من البنوك الإسلامية، ضعف تدخل قوانينها، في تنظيم عقد الإجارة بنوعيه، المنتهية بالتمليك أو غير المنتهية به، مما يحيل التعامل به إلى القواعد العامة، والواقع أن هذا ليس أمرا غريبا مادامت تقنية هذا العقد لم تحظ على المستوى التشريعي بقوانين مفصلة وشاملة لكل ما يتعلق به.

³⁸ سماحة المفتي محمد العثماني، م س، ص 115.14_ يدخل في هذا القسم أيضا، كل من بنك فيصل الإسلامي، وبيت التمويل السعودي التونسي، والبنوك الإسلامية في باكستان، والبنوك الإسلامية في إيران.

³⁹ عائشة الشرفاوي المالقي، م س، ص 514.

⁴⁰ عائشة الشرفاوي المالقي، م س، ص 515.

ويضم القسم الثاني بنوك إسلامية لم تنص قوانينها على الاجارة كوسيلة عمل لديها. وإن كانت قد اعطتها حق ممارسة كل الأعمال البنكية والتجارية والاستثمارية، الكفيلة بتحقيق أغراضها، ولكن دون تفصيل أو تنظيم لهذه الممارسة، ويدخل في هذا القسم على سبيل المثال بنك فيصل الإسلامي المصري، والبنك الإسلامي للتنمية.

المطلب الثاني: تجربة الدول الغير العربية في التمويلات العقارية التشاركية

بعد ظهور البنوك التشاركية في بعض الدول المتواجدة في القارة الآسيوية بهدف الإستفادة من المميزات التي تقدمها هذه البنوك في عدة مجالات من أهمها المجال العقاري، حيث أن هذه الدول استطاعت أن تستقطب هذه البنوك والإستفادة من خدماتها (الفقرة الأولى) كما انتشرت أيضا هذه البنوك في بعض الدول الأوربية من أجل الإستثمار من تمويلاتها (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى : تجربة الدول الآسيوية:

من الدول الآسيوية والعالمية الرائدة في مجال التمويلات العقارية التشاركية دولة ماليزيا (أولا)، إضافة إلى التجربة اليابانية (ثانيا)

أولا : التجربة الماليزية:

تعتبر ماليزيا من أهم الدول الإسلامية في الشرق الآسيوي، ومنذ سبعينيات القرن الماضي وهي تعمل بخطى متقدمة لتحسين الوضع العام في البلاد وخصوصا الاقتصادي، فقد كان تقريبا أكثر من 70 في المائة من الشعب الماليزي يعاني من الفقر المدقع، وخصوصا الملايويين الذين يمثلون الأغلبية الساحقة لسكان ماليزيا، ومع العمل المتواصل استطاعت ماليزيا بكل فئات شعبها أن تصل إلى الحلم الذي أسهم في علاج المشكلة الاقتصادية التي كان يعانيها المجتمع الماليزي، من خلال التوسع في قطاع الصناعة وفتح مجالات واسعة للاستثمار الأجنبي، وإيجاد فرص كبيرة لتحسين مستوى الدخل السنوي للأفراد.

ويرجع كل هذا في الفضل بعد الله عز وجل و إسرار الشعب الماليزي تحت زعامة مهاتير محمد، إلى انفتاح ماليزيا عن البنوك الإسلامية بحث أنها فتحت الباب على مصراعيه للمصارف الإسلامية في العالم لتقديم خدماتها المصرفية داخل ماليزيا، فماليزيا اليوم تتوفر على خمسة بنوك إسلامية لا تقدم إلا المنتجات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، ثلاثة منها خارج ماليزيا مثل بيت التمويل الكويتي وبنك الراجحي وبنك قطر الإسلامي، كما

أن لديها بنكين محليين هما بنك معاملات وبنك إسلام، وتشهد كذلك ماليزيا منذ عقود اهتماماً متزايداً بالصناعة المالية فقد تأسس فيها أول بنك إسلامي " بنك إسلام ماليزيا" سنة 1983م، وبذلك تكون ماليزيا إحدى أوائل الدول الإسلامية التي اهتمت بالصناعة المالية الإسلامية.

ويتجلى اهتمام ماليزيا بالصناعة المالية الإسلامية؛ بإصدار البنك المركزي للتشريعات الضرورية لتمكين البنوك الإسلامية من ممارسة أنشطتها بصورة طبيعية، فضلاً عن تأسيس العديد من المؤسسات التعليمية والتدريسية والبحثية المتخصصة في مجال التمويل الإسلامي مثل: المركز الدولي لتعليم التمويل الإسلامي (INCEIF)) وهو مؤسسة جامعية متخصصة أسسها البنك المركزي الماليزي سنة 2006م بهدف دعم صناعة التمويل الإسلامي من خلال تكوين الكوادر التي تحتاج إليها وإكسابهم المهارات والمعارف المتخصصة في هذا المجال، ثم الأكاديمية الشرعية الدولية للبحوث في مجال التمويل الإسلامي (ISRA)، بالإضافة إلى المركز الماليزي المالي الإسلامي الدولي وهو مركز أسسته الحكومة الماليزية لخدمة الصناعة المالية الإسلامية.

وقد أبدت الصناعة المصرفية الإسلامية بصورة كلية نتائج إيجابية مهمة في عام 2005، حيث سجلت كل من الربحية والأصول لأول مرة مبلغاً قدره بليون رنجت ماليزي و 100 بليون رنجت على التوالي، الأمر الذي يعكس نمواً قوياً بنسبة 17.7 في المائة.

وتعتبر 70 في المائة من التمويلات التي تقدمها المؤسسات المصرفية الإسلامية الماليزية هي تمويلات عن طريق البيع أو الاستئجار تستهدف قطاع التجزئة لتمويل شراء الممتلكات السكنية والسيارات.

وعليه فإن التجربة الماليزية في المالية الإسلامية أضحت النموذج الأمثل للاقتصاد الإسلامي المتطور، وساعدها على هذا التنامي الاقتصادي الكبير، وجودها في بيئة تتصف بمزيد من الحرية والتنافس... .

ثانياً: التجربة اليابانية:

تسمى اليابان، و باليابانية نيهُون أو نيبُون ومعناها مشرق الشمس أو أصل ومنبع الشمس، وهي بلد في أقاصي شرق آسيا تقع بين المحيط الهادئ و بحر اليابان الذي سمي باسمها.⁴¹

إن دخول التمويل الإسلامي إلى اليابان لا يزال في مراحله الأولى وقيد الدراسة، وبالرغم من أنه لا توجد فروع لبنوك إسلامية حتى اللحظة إلا أن مشاهدة الجهات اليابانية للإقبال العالمي على أدوات التمويل الإسلامي وبعض الخدمات المالية الإسلامية المقبولة عالمياً، جعلها تخطو خطوة إلى الأمام في الداخل والخارج على المستوى الأكاديمي والقانوني والعلمي.⁴²

فقد تمثلت الخطوة الخارجية الأولى بطرح بنك طوكيو ميتسوبيشي لمنتجات مالية إسلامية على مستوى قطاع التجزئة و ذلك بعد إجراء تعديل على قانون البنوك الياباني عام 2008م، كما يذكر الموقع الإلكتروني للبنك أنه يقدم خدمات مالية إسلامية لعملائه الدوليين في دبي أيضاً منذ عام 2015م.⁴³

وقد كانت الإصدارات التي قامت بها المؤسسات المالية اليابانية حافزاً للحكومة اليابانية تعديلات قانونية لاستقطاب رؤوس الأموال الإسلامية الخارجية، واقتصرت هذه التعديلات على إجازة طرح الصكوك اقتداءً بمراكز مالية عالمية كبريطانيا وسنغافورة وماليزيا وغيرها التي أصدرت واستقبلت إصدارات صكوك ضخمة، وهذه التعاملات التي أكسبت المالية الإسلامية صفة العالمية تعتبر إحدى العوامل التي شجعت اليابانيين للدخول في هذا المجال كتجربة أولية وذلك عام 2011م.⁴⁴

41. منير ماهر الشاطر و عمر عبد الرحيم الملاح "واقع التمويل المالي الإسلامي في اليابان": الصكوك أنموذجاً، مقال منشور بمجلة بيت المشورة "مجلة دولية محكمة في الاقتصاد والتمويل الإسلامي" العدد 12، دولة قطر، أبريل 2020، ص 186.

42. منير ماهر الشاطر و عمر عبد الرحيم الملاح، م.س. ص 190-191.

43. منير ماهر الشاطر و عمر عبد الرحيم الملاح، م.س. ص 191.

44. منير ماهر الشاطر و عمر عبد الرحيم الملاح، ن.م.س. ص 193.

إلا أنه هناك بعض المعوقات التي تحول دون جعل اليابان وجهة للبنوك الإسلامية من أجل الاستثمار داخلها ومنح قروض لليابانيين بغض النظر عن الدين الذي ينتمون إليه، ومن هذه المعوقات نذكر على سبيل المثال لا الحصر:

. عدم وجود نظام قانوني متكامل للمالية الإسلامية يشمل قوانين صناديق الاستثمار والتأمين والإفلاس.

. قلة شريعة المسلمين داخل اليابان وضعف تأثيرهم، وضعف هذه الشريعة واليابانيين على سواء بالثقافة المالية الشرعية اللازمة لسير عمل البنوك الإسلامية داخلها.⁴⁵

. قلة الخبراء في التمويل الإسلامي لدى اليابان.

. قلة تكلفة الاقتراض المنخفضة من البنوك اليابانية، حيث عرفت هذه الأخيرة بمعدلات فائدة منخفضة جداً نظراً للسيولة العالية التي تتمتع بها هذه البنوك

الفقرة الثانية: تجربة الدول الأوروبية.

سوف نقتص في هذه الفقرة الحديث على تجربة بريطانيا في التمويلات العقارية باعتبارها من الدول المتفتحة على ثقافات (أولاً)، وكذلك تجربة دولة فرنسا في التمويلات العقارية (ثانياً).

أولاً: التجربة البريطانية:

بريطانيا ذلك البلد الأوربي المنفتح على الثقافات العالمية، كان له الفضل في احتضان والترخيص لأول بنك إسلامي بمعايير تحترم الشريعة الإسلامية ومبادئ الصيرفية الإسلامية، وإعطاء التراخيص لبنوك تقليدية لفتح النوافذ للمنتوجات الإسلامية [عقود الربحة، المضاربة، المشاركة، الإيجار...]. حيث بلغ عدد البنوك التي تقدم منتوجات تتوافق مع الشريعة الإسلامية إلى 22 بنك، منها 5 بنوك إسلامية، و17 بنك تقليدي له نوافذ يقدم من خلالها منتوجات البنوك الإسلامية.

⁴⁵ منير ماهر الشاطر و عمر عبد الرحيم الملاح، ن.م.ص 201.

فقد ظهرت الصيرفية الإسلامية في بريطانيا أواخر السبعينات وبداية الثمانينات، 1978 . 1979م، حيث سمحت الحكومة البريطانية لبعض الشركات الاستثمارية بالعمل في لندن وكان أولها: شركة الاستثمار الإسلامية القابضة 1978م Islamic Banking International Holding، وبعدها شركة بيت التمويل Islamic finance House، وفي سنة 1987م دخلت مجموعة مصرف البركة العالمية التي استمرت في العمل إلى غاية 1993م، حيث تطورت ودائعها من 28 مليون جنيه سنة 1883م إلى 154 جنيه سنة 1991م.⁴⁶

وفي سنة 1997م فتح المصرف المتحد الأهلي الكويتي فرعاً له في لندن عرف بمشروع المنزل لتقديم تمويلات للجالية المسلمة عبر عقود المرابحة و الإيجارة، وقد كان أكتوبر 2004م سنة ميلاد أول بنك إسلامي بكل مواصفات الصيرفية الإسلامية؛ البنك الإسلامي البريطاني IBB بعد مجهودات من الحكومة البريطانية لتعزيز دور الصيرفية الإسلامية في السوق المالي اللندني إيماناً منهم بمبدأ المنافسة والدراسات السابقة للباحثين الذين شددوا على مستقبل الصيرفية الإسلامية في السوق اللندنية، وتحتل لندن حسب إحصاءات 2010م الرتبة الثامنة عالمياً في استقطاب الأموال والاستثمارات الإسلامية.⁴⁷

ثانياً : التجربة الفرنسية:

فرنسا، ذات الجالية المسلمة التي تزيد عن 6 ملايين مسلم، المتفوقة على بريطانيا (2,5مليون مسلم) من حيث عدد الجالية المسلمة التي ينتمي أغلبها إلى دول شمال إفريقيا (المغرب، الجزائر، تونس ودول جنوب الصحراء) ، بدأت في التنافس مع بريطانيا ذات التاريخ الطويل القصير في الصيرفية الإسلامية لتصبح باريس عاصمة التمويل الإسلامي خارج الدول الإسلامية، لكنها تواجه تحديات كبيرة عكس بريطانيا، خاصة ثقافة الجالية

⁴⁶ تجربة الدول العربية والعالمية في التمويلات العقارية ص 14، مأخوذ من الموقع الإلكتروني

<https://www.google.com/search?q=%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86%D9%88%D9%83+%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%83%D9%8A%D8%A9+%D9%88%D8%AA%D8%AC%D8%B1%D8%A8%D8%AA%D9%87%D8%A7+%D9%81%D9%8A+%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84+%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A&oq=%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86&aqs=chrome.3.69i57j69i59j3j69i60j69i61.19164j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

⁴⁷ تجربة الدول العربية والعالمية في التمويلات العقارية:م.س،ص 14 - 15.

المسلمة في فرنسا، والتي اغلبها لا تتوفر على معرفة أو مفاهيمها محدودة فيما يخص التمويل الإسلامي التي افنقدها في بلدهم الأصلي، عكس الجالية المسلمة في بريطانيا التي تنتمي إلى مهد التمويل الإسلامي، الشرق الأوسط والخليج ودول جنوب شرق آسيا.

وقد أصدرت فرنسا في أواخر أبريل 2011 أول صكوك في السوق المالية الفرنسية يتمشى مع الشريعة الإسلامية، وبعدها دخلت مجموعة البنك الشعبي و بنك فرنسا في فتح نوافذ للمنتوجات الإسلامية (المرابحة والإيجار...) التي تسائر متطلبات سوق العقار الفرنسي 48.

وظهرت بعدها المؤسسة الفرنسية المالية الإسلامية IFFI التي يترأسها وزير الخارجية الأسبق ورئيس غرفة التجارة الفرنسية العربية لتعزيز التمويل الإسلامي في فرنسا Herve de Charette في عهد حكومة ساركوزي التي كانت قد أعطت إشارات واضحة في استقطاب الرأسمال الإسلامي، فقامت بعدها عدة بنوك إسلامية في زيارات إلى فرنسا لمعرفة الفرص التي تتيحها فرنسا للتمويلات الإسلامية، حيث تشير تقارير فرنسية إلى قرب افتتاح أول بنك سلامي في فرنسا والمرجح حسب نفس التقارير إلى البنك الإسلامي الدولي القطري.⁴⁹

الفقرة الثالثة: البنوك الإسلامية في باقي الدول الأوروبية:

بينما تبقى باقي الدول الأوروبية ذات الجالية المسلمة من أصول مغربية (هولندا، إسبانيا، بلجيكا، إيطاليا، الدنمارك، السويد، النرويج...) بعيدة كل البعد على ثقافة البنوك الإسلامية، نظرا للبعد الثقافي المبني على ثقافة البلد الأصل، لكن إسبانيا التي بدأت مؤخرا في الدخول في ميدان الصيرفية الإسلامية حيث تم يوم 15 مارس 2013 تأسيس أول مركز للدراسات و الأبحاث في الإقتصاد و المالية الإسلامية الذي يضم نخبة من الأكاديميين والباحثين في ميدان الصيرفية الإسلامية، و ينتمون إلى دول، المغرب، إسبانيا، البيرو و المكسيك من أجل التعريف بماهية الصيرفية الإسلامية في المجتمع الإسلامي و المجتمع الإسباني بصفة عامة ، و فتح قنوات التواصل مع مختلف المهتمين، المستثمرين، الباحثين،

48 . تجربة الدول العربية والعالمية في التمويلات العقارية، م. س، ص 11.

49 . تجربة الدول العربية والعالمية في التمويلات العقارية: م. س، ص 11.

المؤسسات وكذلك الدولة الاسبانية للشروع في التفكير لفتح الباب أمام هذه البنوك للإستثمار في اسبانيا.

المصرفية الاسلامية في النظام التعليمي الأوربي:

حسب آخر الأبحاث و الدراسات (أحمد بلوافي 2011 و آخرون)، تشير الى أن بريطانيا تستحوذ على 28% من تدريس المالية الاسلامية في العالم في مختلف جامعاتها ومدارسها، تليها فرنسا ب 5%، إيطاليا 1%، بلجيكا 1%، سويسرا 1% و ألمانيا 1%، كما تشير نفس الدراسات إلى أن تدريس المالية الإسلامية على الصعيد العالمي يتم باللغة الانجليزية (75%)، العربية 20%، الفرنسية 5%. حيث تعتبر جامعات بريطانيا الرائدة عالميا في تدريس الصيرفية الاسلامية حيث يبلغ عددها 55 جامعة، معهد ومؤسسة (Aston University, Durham University, Newcastle University, London) (...School of Busniss and Finance, Glamorgon University Universite - في فرنسا : 15 جامعة، معهد ومؤسسة تدرس الصيرفية الاسلامية Duphain-Paris), University Sorbonne, Reims Management School, (...Strasbourg Managment School - المانيا - .Hochschul Bremen University - سويسرا Universite Leuven

رغم هذا النمو، فإن الصيرفية الإسلامية تواجهها عدة تحديات خاصة في أوروبا، لعل أبرزها هي فقدان الهوية، حيث إن العديد من البنوك التقليدية التي تقدم نوافذ في المنتجات الإسلامية لا تحترم مبادئ الشريعة الإسلامية في تعاملاتها مع الزبناء، مما يجعلها تقدم نظرة خاطئة حول منظومة الصيرفية الإسلامية، بالإضافة إلى الشروط التي تضعها بعض البنوك المركزية على البنوك الإسلامية خاصة فيما يتعلق بتحديد الفائدة على البنوك الاسلامية أو النوافذ الإسلامية، كما يشكل ضعف الوعي وثقافة الجالية المسلمة في الغرب فيما يخص مفاهيم التمويل الإسلامي وآليات اشتغالها أحد أكبر التحديات مع ضعف

التسويق الإعلامي وغياب قنوات خاصة لنشر ثقافة التمويل الإسلامي، وكذلك قلة وانعدام الكوادر المؤهلة والمعاهد المتخصصة في الصيرفية الإسلامية.

ملاحظة: كل المعطيات، الأرقام، الإحصائيات و المؤشرات هي مأخوذة من تقارير ودراسات لمؤسسات مالية عالمية، وكذلك آخر الدراسات والأبحاث الأكاديمية في الصيرفية الإسلامية .

خاتمة:

صفوة القول، إن تجربة العربية والعالمية في التمويلات العقارية التشاركية يختلف تقييمها من دولة لأخرى ومن منتج لآخر، وهذا التباين لا يمكن مقارنته بشكل حيادي نظرا لاختلاف العوامل وخصوصيات كل دولة، إضافة إلى أن بعض الدول عملت ببعض المنتجات عكس الدول الأخرى، ويمكن القول أن التجربة في القطاع العقارية تبقى متواضعة مقارنة مع القطاعات الأخرى، وبصفة عامة استطاعت البنوك الإسلامية -في تقديمها للتمويلات العقارية- فرض نفسها على واقع العمل البنكي، رغم أنها لم تتجاوز عقدها الثالث بحيث أصبحت واقعا قائما بذاته، وبرهنت التجربة أنها لا تقل أهمية عن خدمات البنوك الربوية خصوصا في الدول الإسلامية.

لائحة المراجع:

الكتب:

1. الفقيهي نور الدين " المعين في فهم القانون البنكي المغربي " - دراسة على ضوء قانون مؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها 103.12، مقتضيات البنوك التشاركية واللجنة الشرعية للمالية التشاركية-، طبعة نونبر 2018، المطبعة RIVE.
2. عبد الفتاح المغربي عبد الحميد " الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية " ، البنك الاسلامي للتنمية، المعهد الاسلامي للبحوث والتدبير ، الطبعة الأولى 1425 هـ: 2004 م
3. المفتي سماحة محمد تقي العثماني، مقدمة في التمويل الإسلامي، دار الرواد للنشر، الطبعة الأولى 1441هـ-2019م.
4. الشراوي عائشة المالقي، البنوك الإسلامية -التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الطبعة الأولى.
5. محمد الأنصاري واسماعيل حسن وسمير مصطفى متولي، البنوك الإسلامية، كتاب الأهرام الإقتصادي، العدد الثامن، اكتوبر 7.1988_12_6 منذر قحف، أساسيات التمويل الإسلامي، الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية ISAR، سنة 2011.

الرسائل:

6. فاضل محمد ماء العينين، النظام القانوني للبنوك الإسلامية- دراسة مقارنة- بحث لنيل دبلوم الماستر، السنة الجامعية 2010-2011.
7. نائلة بوليفة: " البنوك الإسلامية في المغرب " ، رسالة لنيل دبلوم الماستر شعبة القانون الخاص في القانون المدني والأعمال، جامعة عبد المالك السعدي كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -طنجة- السنة الجامعية 2013-2014.
8. عبد العالي أمرزوك، " التورق وتطبيقاته المصرفية المعاصرة"، رسالة لنيل دبلوم الماستر المتخصص في القانون الخاص، ماستر القانون والبنوك التشاركية والتأمينات التكافلية الفوج الاول، جامعة ابن زهر أكادير، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ابن زهر أكادير، السنة الجامعية، 2018-2019.
9. نائلة بوليف، " البنوك التشاركية في المغرب"، رسالة لنيل دبلوم الماستر شعبة القانون الخاص في القانون المدني والأعمال، جامعة عبد المالك السعدي كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-طنجة- السنة الجامعية، 2014-2013

❖ المقالات وبعض المواقع الالكترونية:

10. مقال للدكتور أحمد الإدريسي ، " تجربة البنوك التشاركية بالمغرب، والسياق القانوني " منشور عبر الموقع الالكتروني <https://adoulstetouan.com/?p=134>
11. يوسف مجاهد، الفرق بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية، مجلة منازعات الأعمال، العدد 82 ماي 2017.
12. منير ماهر الشاطر و عمر عبد الرحيم الملاح " واقع التمويل المالي الإسلامي في اليابان": الصكوك أنموذجاً، مقال منشور بمجلة بيت المشورة " مجلة دولية محكمة في الاقتصاد والتمويل الإسلامي " العدد 12، دولة قطر، أبريل 2020،
13. <https://www.google.com/search?q=%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86%D9%88%D9%83+%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%83%D9%8A%D8%A9+%D9%88%D8%AA%D8%AC%D8%B1%D8%A8%D8%AA%D9%87%D8%A7+%D9%81%D9%8A+%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84+%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A&oq=%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86&aqs=chrome.3.69i57j69i59l3j69i60j69i61.19164j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>
14. <https://www.independentarabia.com/node/36546/%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF/%D8%AA%D8%AD%D9%82%D9%8A%D9%82%D8%A7%D8%AA%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF%D9%8A%D8%A9/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%BA%D8%B1%D8%A8%D8%A5%D9%82%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%B6%D8%B9%D9%8A%D9%81%D8%B9%D9%84%D9%89%D8%AE%D8%AF%D9%85%D8%A7%D8%AA%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86%D9%88%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A%D8%A9>
15. https://www.aleqt.com/2011/05/29/article_543239.html _

الفهرس

2.....	كلمة شكر
3.....	لائحة الرموز
4.....	مقدمة
7.....	المبحث الأول:التمويلات العقارية التشاركية بالمغرب
8.....	المطلب الأول: الدليل الشرعي للتمويلات العقارية التشاركية وأساليبها
8.....	الفقرة الأولى: الدليل الشرعي للتمويلات العقارية
10.....	الفقرة الثانية: أساليب التمويل
12.....	المطلب الثاني : تجربة المغرب في التمويلات العقارية التشاركية
13.....	الفقرة الأولى: تجربة المغرب في المرابحة العقارية التشاركية
14.....	الفقرة الثانية: تجربة المغرب في الإجارة التمويلية العقارية
16.....	المبحث الثاني: تجربة بعض الدول العربية والعالمية في التمويلات العقارية التشاركية
17.....	المطلب الأول: تجربة الدول العربية الرائدة في التمويلات العقارية التشاركية
18.....	الفقرة الأولى: التجربة العربية في التمويلات العقارية القائمة على الأساس التشاركي
18.....	أولا: التمويل بالمشاركة- مصر نموذجا-
21.....	ثانيا: التمويل بالمضاربة -السودان نموذجا-
22.....	الفقرة الثانية: التجربة العربية في التمويلات العقارية القائمة على مبدأ الهامش الربحي
22.....	أولا: التمويل عن طريق المرابحة -الإمارات العربية المتحدة نموذجا
24.....	ثانيا: الإجارة التمويلية -في البحرين كنموذج-
27.....	المطلب الثاني :تجربة الدول الغير العربية في التمويلات العقارية التشاركية
27.....	الفقرة الأولى : تجربة الدول الآسيوية
27.....	أولا : التجربة الماليزية
29.....	ثانيا :التجربة اليابانية

30.....	الفقرة الثانية: تجربة الدول الأوروبية.....
30.....	أولاً: التجربة البريطانية.....
31.....	ثانياً : التجربة الفرنسية.....
32.....	الفقرة الثالثة: البنوك الإسلامية في باقي الدول الأوربية.....
35.....	خاتمة
36.....	لائحة المراجع.....
38.....	الفهرس.....