خدمة أمناء الاستثمار في تسويق العقارات مفهومها وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية " دراسة مقارنة "

إعداد

طلال فهد فالح فهاد فراج الظفيري

المشرف

الدكتور عباس الباز

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه وأصوله

كلية الدراسات العليا

الجامعة الأردنية

آب ، ٢٠٠٨م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة (خدمة أمناء الاستثمار في تسويق العقارات مفهومها وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية(دراسة مقارنة) أجيزت بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٦.

أعضاء لجنة المناقشـــــــــــة	التوقيـــــــــع
الدكتور عباس أحمد الباز، مشرفا أستاذ مشارك الفقه وأصوله	.....
الدكتور ذياب عبد الكريم عقل، عضوا أستاذ مشارك الفقه المقارن	.....
الدكتور وائل محمد عربيات، عضوا أستاذ مساعد الفقه وأصوله	.....
الدكتور شويش هزاع المحاميد، عضوا أستاذ مشارك الفقه وأصوله (جامعة مؤتة)	.....

تعتمد كلية الدراسات العليا
هذه النسخة من الرسالة
التوقيع ..... التاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٧

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الجامعة الأردنية

نموذج التفويض

أنا طلال فهد فالح فهاد الظفيري أفوض الجامعة الأردنية بتزويد نسخ من أطروحتـــي للمكتبات أو المؤسسات أو الهيئات أو الأشخاص عند طلبها.

التوقيع :

التاريخ : ١٧ / ٤ / ٢٠٠٧ م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي ومشرفي :

الأستاذ الدكتور/ عباس الباز ـــــ حفظه الله ـــــ صاحب العلم الموفور، والأدب المتناهي، والذي تفضّل مشكورًا بالموافقة على الإشراف على هذا البحث، ومنح البحث وصاحبه من علمه ووقته الشيء الكثير ، وأتحفني بملاحظاته القيمة، وتعليقاته العلمية، وآراءه السديدة، وتوجيهاته الدقيقة ، وعلى ما غمرني به من نصح، وإرشاد، مع صبر وأناة وحِلم منه، والذي كان له أكبر الأثر في كتابة هذا البحث، وتخطي الكثير من الصعوبات والمعوقات، فله بالغ التقدير، وخالص العرفان ، وجزاه الله خيراً ، وأحسن إليه ، ونفع به الإسلام والمسلمين .

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى القائمين على كلية الشريعة على ما قدموه ويقدمونه لطلاب العلم من تيسير وتسهيل في الدراسة المنهجية ، والأبحاث العلمية ، ونشر الدعوة المباركة، والعلم الشرعي في مشارق الأرض ومغاربها .

كما أشكر كلَّ مَنْ قدَّم لي يد العون من أجل إنجاز هذا البحث وإتمامه ، من إفادة علمية، أو توجيه فني، فلهم كل الشكر، ووافر الامتنان.

الباحث

طلال فهد فالح الظفيري

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة المحتويات

الموضوع	الصفحة
قرار لجنة المناقشة	ب
شكر وتقدير	ج
قائمة المحتويات	د
الملخص باللغة العربية	ز
المقدمة	١
أهمية الدراسة	١
مبررات الدراسة	٢
مشكلة البحث	٣
منهج البحث	٣
تمهيد	٧
الفصل الأول : مفهوم المصارف والمراد بتسويق العقارات **المبحث الأول: المصارف الإسلامية : مفهومها ونشأتها وأهدافها**	١٤
المطلب الأول: المصرف : مفهومه ونشأته	١٤
المطلب الثاني : الأعمال المصرفية عند المسلمين	١٧
المبحث الثالث : التاريخ الحديث للمصارف	٢٣
أولاً: المصارف التجارية	٢٣
ثانياً : نشأة المصارف الإسلامية	٢٤
المطلب الرابع : أهداف المصارف الإسلامية ، والفرق بينها وبين المصارف التجارية .	٢٨
أولاً : أهداف المصارف الإسلامية	٢٨
ثانياً : أوجه الاتفاق والافتراق بين المصارف الإسلامية والمصارف التجارية	٢٩
المبحث الثاني : ماهية خدمة أمناء الاستثمار ونشأتها وأهدافها	٣٢
المطلب الأول : تعريف خدمة أمناء الاستثمار ونشأتها	٣٢
المطلب الثاني : أنشطة خدمة أمناء الاستثمار	٣٤
المطلب الثالث : أهمية خدمة أمناء الاستثمار	٣٨

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثالث : مفهوم تسويق العقارات	٤١
المبحث الأول : مفهوم التسويق لغةً واصطلاحاً	٤١
المبحث الثاني : مفهوم العقارات لغةً واصطلاحاً .	٤٣
المبحث الثالث : مفهوم تسويق العقارات من حيث كونه لقباً	٤٤
الفصل الثاني : تكييف خدمة أمناء الاستثمار	٤٦
المبحث الأول: تكييف العلاقة القائمة بين المصرف وطالب الاستثمار على أساس الوكالة .	٤٧
المطلب الأول : تعريف الوكالة لغةً واصطلاحاً	٤٨
المطلب الثاني : مشروعية الوكالة .	٤٩
المطلب الثالث : الوكالة بأجر .	٥٠
المطلب الرابع : الوكالة في أعمال المصرف في خدمة أمناء الاستثمار	٥٣
المبحث الثاني: تكييف العلاقة القائمة بين المصرف وطالب الاستثمار على أساس المضاربة .	٥٧
المطلب الأول : تعريف المضاربة لغةً واصطلاحاً	٥٧
المطلب الثاني : مشروعية المضاربة	٥٨
المطلب الثالث : أركان المضاربة:	٦٢
المطلب الرابع : المضاربة في خدمة أمناء الاستثمار	٦٦
الفصل الثالث: الصيغ الاستثمارية في خدمة أمناء الاستثمار من خلال تسويق العقارات	٧٠
المبحث الأول : البيع	٧١
المطلب الأول : تعريف البيع	٧١
المطلب الثاني : دليل مشروعية البيع	٧٢
المطلب الثالث : البيع في خدمة أمناء الاستثمار	٧٣
المبحث الثاني : الإجارة	٧٥
المطلب الأول : تعريف الإجارة .	٧٥
المطلب الثاني : دليل مشروعية الإجارة	٧٧
المطلب الثالث : صفة عقد الإجارة	٧٩

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الرابع : الإيجار في خدمة أمناء الاستثمار .	٨١
المبحث الثالث : الإجارة المنتهية بالتمليك	٨٣
المطلب الأول : تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك عند الفقهاء	٨٤
المطلب الثاني : سبب نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك	٨٥
المطلب الثالث : حكم اشتراط عقد في عقد (اجتماع عقدين في عقد):	٨٧
المطلب الرابع: الإجارة المنتهية بالتمليك في خدمة أمناء الاستثمار	٨٩
المبحث الرابع : العارية	٩١
المطلب الأول : تعريف العارية .	٩٢
المطلب الثاني : حكم العارية .	٩٣
المطلب الثالث : دليل مشروعية العارية .	٩٤
المطلب الرابع : اشتراط العوض في عقد العارية .	٩٦
المطلب الخامس : العارية في خدمة أمناء الاستثمار .	٩٧
الخاتمة والتوصيات	٩٩
قائمة المصادر والمراجع	١٠٢
الملخص باللغة الانجليزية	١١٢

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خدمة أمناء الاستثمار في تسويق العقارات مفهومها وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية " دراسة مقارنة "

إعداد

طلال فهد فالح فهاد فراج الظفيري

المشرف

الأستاذ الدكتور عباس الباز

الملخص

تناول الباحث في هذه الأطروحة الحديث عن خدمة أمناء الاستثمار في مجال تسويق العقارات ، حيث تطرق إلى الحديث بداية عن الاستثمار وأهميته في الحياة وتحفيز الشريعة الإسلامية للمسلمين عموماً بالاستثمار .

ثم تحدث عن المصارف التقليدية ، ونشأتها ، وتطورها ، ثم تاريخ بروز المصارف الإسلامية ، وأهم أوجه الاتفاق والافتراق بين المصارف التقليدية والإسلامية .

ثم تناول الباحث مفهوم خدمة أمناء الاستثمار، وأنواع هذه الخدمة ، وأنشطتها ، ثم تحدث عن تسويق العقارات من حيث كونه لقباً بعدما عرّف التسويق على حدة وكذا العقار.

ثم بيّن الباحث في الفصل الثاني التكييف الفقهي لخدمة أمناء الاستثمار في مجال تسويق العقارات ، وأوضح أن تكييف تلك الخدمة بين مالك العقار والمصرف تقوم إما على الوكالة أو المضاربة .

فتناول الوكالة شارحاً لها ، من حيث تعريفها ، ومشروعيتها ، وحكم الوكالة بأجر ، ثم طريقة الوكالة في مجال خدمة أمناء الاستثمار .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

وتناول المضاربة ، فأوضح تعريفها ومشروعيتها وأركانها ، ثم طريقة المضاربة في مجال خدمة أمناء الاستثمار .

وعمد الباحث في الفصل الثالث إلى بيان الصيغ الاستثمارية الأربعة في مجال خدمة أمناء الاستثمار ضمن تسويق العقارات ، وهي: البيع ، والإجارة ، والإجارة المنتهية بالتمليك ، والعارية ،، فشرح كل منها وعرّفها ، وبيّن أهم أحكامها ، وما يتعلق في مجال تسويق العقارات ضمن خدمة أمناء الاستثمار .

ثم ختم الباحث بحثه بخاتمة وتوصيات ، راجياً من الله التوفيق والسداد

والحمد لله رب العالمين

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مقدمة

الحمد لله الذي عم بريته فضلُه العميم، وهدى صفوته إلى صراطه المستقيم، ووسع كل شيء رحمة وعلماً على الإجمال والتقسيم، ودبر كل شيء قدرة وحكماً بالتقدير والتعليم، وأشهد ألا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، أرسله بالآيات والذكر الحكيم ــ صلى الله عليه وعلى آله وأصحابه نقلة الشرع ــ وتفصيل أحكامه من حرام وحلال ، وبعد :

فمما لا جدال فيه أن للاقتصاد دوراً هاماً وفعالاً في توجيه مسارات التاريخ وحياة الأمم في العصر الحاضر وفي الزمن المستقبل ، ولذلك خصه الإسلام باهتمام كبير يتناسب ومكانته الخاصة في حياة المسلم والهدف الأسمى الذي ينشده الإسلام، والذي يتمثل في سيادة العدالة الاجتماعية والمساواة وتحقيق تكافؤ الفرص للوصول إلى سعادة الفرد والمجتمع ، وتجنيبهما الأمراض التي تعصف بكيانهما وينقذهما من التردي والانحطاط .

ونظراً إلى أن الأسواق المالية تتطور بصورة سريعة تمشياً مع التطور الكبير في الأجهزة التقنية المعاصرة ، فقد رافق هذا التطور قيام حاجة ماسة إلى معرفة الحلال والحرام في كثير من المسائل الاقتصادية ، مما جعل هذا الموضوع بحاجة إلى دراسة وبحث لبيان الأحكام الشرعية في جزئياته .

أهمية الدراسة:

وقد كان من الأمور المستجدة التي أفرزتها معاملات الأسواق المالية خدمة أمناء الاستثمار في المصارف الإسلامية في مجال تسويق العقارات ، وهي معاملة تقوم على أن يعهد الأفراد أو الشركات أو المؤسسات إلى المصرف باختيار أمثل الطرق لاستثمار أموالهم أو إدارتها أو القيام ببعض الأعمال التي يضيق وقتهم عن القيام بها .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد سارعت الكثير من هيئات ومؤسسات وأفراد المجتمع إلى الاستفادة من خدمة أمناء الاستثمار ؛ لما لها من مزايا متعددة على الأصعدة كافة.

وإذا كانت هذه الآلية الجديدة قد وفرت لمؤسسات المجتمع والأفراد الكثير من الوقت والجهد والمال ، فضلاً عن تقديم خدمات جديدة تلائم احتياجات العملاء ورغباتهم ، إلا أن هذه الفوائد العملية قد يشوبها بعض المحظورات الشرعية ، مما يجدر بالمؤسسات الإسلامية أن تقوم بمسايرة الركب الحضاري ، فتلتفت إلى دور المخاطر ومدى تأثيرها ومحاولة معرفة المشروع والممنوع ، واتخاذ التدابير العملية المستضيئة بنور الشريعة كي تبني مجتمعاً قوياً ، ومن هنا كان التفكير في الكتابة عن هذا الموضوع، فكان عنوان البحث: خدمة أمناء الاستثمار في تسويق العقارات: مفهومها وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية (دراسة مقارنة).

وما هذا البحث إلا جزء من مسيرة النهضة الإيمانية والصحوة الفكرية وهو إسهام متواضع في مجال الاقتصاد الإسلامي ، علّه يخدم الأمة الإسلامية في قوتها الاقتصادية.

مبررات الدراسة:

أولاً: المتتبع لكثير من الدراسات والجهود فيما يتعلق بموضوع الأسواق المالية، يجد أن بعض تلك الدراسات لم تستوعب كل ما يتعلق بها ، بحيث بقيت نواحي كثيرة مهمة من المواضيع تحتاج إلى دراسة واستقصاء .

ثانياً: قلة الدراسات التي تناولت موضوع "خدمة أمناء الاستثمار في المصارف الإسلامية في تسويق العقارات" بالبحث والدراسة المتعمقة في المكتبة الإسلامية ، الأمر الذي دعاني إلى أن أدلو بدلوي في هذا الموضوع .

ثالثاً: محاولة إيجاد البديل الإسلامي للمعاملات المحرمة في خدمة أمناء الاستثمار من أجل رفع الحرج عن المسلمين ، وإظهار أدوات استثمارية وخدمية جديدة يحسن بالمصارف اعتمادها.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

رابعاً: توضيح وشرح (خدمة أمناء الاستثمار في المصارف الإسلامية من خلال تسويق العقارات) وبيان شمولية الإسلام وصلاحيته لكل زمان ومكان .

خامساً: بيان اهتمام الإسلام بتحقيق مصالح العباد الخاصة والعامة ؛ لتحقيق العدالة فيما بينهم.

مشكلة البحث:

سيحاول الباحث من خلال تناوله للموضوع الإجابة عن التساؤلات التي يتناولها البحث ، وذلك من خلال مناقشتها ، وهذه التساؤلات كثيرة وعديدة ، ولكن سأذكر بعضاً منها هنا من باب التمثيل لا الحصر ، وهي كالتالي :

أولاً: ما المراد بخدمة أمناء الاستثمار في تسويق العقارات ؟

ثانياً: ما التكييف الفقهي لمعاملة خدمة أمناء الاستثمار في تسويق العقارات ؟

ثالثاً: ما هي الصيغ الاستثمارية المقبولة شرعاً في مجال خدمة أمناء الاستثمار ، وهل هناك ضوابط أو شروط لها ؟

ثالثاً: ما المنهج الشرعي الصحيح الذي يمكن للمصارف الإسلامية أن تتبعه في تطبيق معاملة خدمة أمناء الاستثمار في تسويق العقارات ؟

منهج البحث:

أما بالنسبة للمنهج الذي اتبعتُه في هذه الدراسة ، فهو مزيج بين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي والاستقرائي ، وقد قمت بالآتي :

أولاً: وصف المعاملة وصفاً فنياً كما تحدث داخل المصرف .

ثانياً: محاولة معرفة الحكم الشرعي للمعاملة موضوع الدراسة من خلال :

- الوقوف على آراء الاقتصاديين والمتخصصين في هذا المجال .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- تخريج المعاملة بالقياس والإلحاق على الأصل الفقهي الأقرب شبهاً وفق
- منهج تخريج الفرع على الأصل .

ثالثاً: استقصاء ودراسة آراء الفقهاء الأربعة وتحليلها ، وذلك بالرجوع للكتب المعتمدة في المذاهب الفقهية ــ سواء من كتب المتقدمين أو المتوسطين أو المتأخرين ــ لكي لا يقع الخلل والزلل في نسبة القول لغير قائله .

رابعاً: ذكر القول المختار عند الباحث بعد بيان أقوال المذاهب وأدلتهم ومناقشتها ، وذلك بحسب ما يظهر لي من الأدلة ، وما تدل عليه قواعد الشريعة ، ومقاصدها الكلية ، وعموماتها المعنوية ، وأعقب ذلك بذكر أسباب الاختيار.

خامساً: عزو الآيات القرآنية الكريمة ، بذكر اسم السورة ، ورقم الآية .

سادساً: قمت بتخريج الأحاديث النبوية المذكورة في البحث ، متبعا فيها المنهج التالي :

أ. إذا كان الحديث في صحيحي البخاري ومسلم ــ رحمهما الله ــ أو في أحدهما ، اقتصرت على إضافته إليهما ، ولا أضيفه معهما إلى غيرهما .

ب. إذا لم يكن الحديث في واحد من الصحيحين خرّجته من كتب الحديث الأخرى ، كالسنن ، والمسانيد، والمعاجم، وإن تعددت طرق الحديث وكثر مخرّجوه فقد أكتفي بذكر بعض من رواه ولا أستقصي .

سابعاً: التعريف بالمصطلحات العلمية والفقهية والاقتصادية ، حيث أقوم بتعريف المصطلح أو اللفظ من كتب العلم الخاصة به .

ثامناً: العناية بقواعد اللغة العربية والإملاء وعلامات الترقيم .

تاسعاً: توثيق المعلومات والآراء ، من النصوص الشرعية ، والكتب الفقهية ، وأقوال العلماء، والباحثين ، والمفكرين ، والشراح .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد سرت في صياغة الحواشي والتوثيقات في هذه الأطروحة على نظام الجامعة الأردنية، وذلك يختلف باختلاف كون الكتاب مصدراً أو مرجعاً :

أولاً: إذا كان الكتاب مصدراً ــ وهو كون مؤلفه من المتقدمين ــ فإن توثيقه يكون كما يلي :

اسم الشهرة أو اللقب، الاسم الشخصي ، عنوان المصدر ، رقم الطبعة، اسم المحقق ، الناشر، مكان النشر، تاريخه، ثم رقم الجزء والصفحة التي استقيت منها المعلومة .

مثال ذلك: ابن سعد ، أبو عبد الله محمد بن سعد بن منيع الزهري: الطبقات الكبرى ، دار صادر، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م ، ٢٢/٣ .

هذا فيما إذا ورد المصدر لأول مرة ، وفي المرة الثانية وما بعدها أذكره مختصراً ، بأن أذكر اسم شهرة المؤلف أو اللقب ، ثم اسم المصدر ، ثم رقم الجزء والصفحة التي استقيت منها المعلومة .

مثال ذلك على المثال السابق : ابن سعد: الطبقات الكبرى ، ٢٢/٣ .

ثانياً: إذا كان الكتاب مرجعاً ــ وهو كون مؤلفه من المعاصرين ــ فإن توثيقه يكون كما يلي :

اسم المؤلف ، (سنة الطبع). عنوان المرجع . رقم الطبعة ، مكان النشر : الناشر، ثم رقم الجزء والصفحة التي استقيت منها المعلومة .

مثال ذلك: زعتري، د. علاء الدين: (١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م) الخدمات المصرفية وموقف الإسلام منها ، الطبعة الأولى ، دمشق/ بيروت: دار الكلم الطيب ، ص ٤٥ .

هذا فيما إذا ورد المرجع لأول مرة ، وفي المرة الثانية وما بعدها أذكره مختصراً ، بأن أذكر اسم شهرة المؤلف ، ثم اسم المرجع ، ثم رقم الجزء والصفحة التي استقيت منها المعلومة.

مثال ذلك على المثال السابق : زعتري: الخدمات المصرفية وموقف الإسلام منها ، ص٤٥.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

عاشراً: عمل فهارس علمية عامة وفق المنهج التالي:

أ. فهرس المصادر والمراجع .

ب. فهرس الموضوعات .

وأخيراً :

أرجو أن أكون قد أضفت لبنة صغيرةً في تحقيق حلم قيام نظام اقتصادي إسلامي عام في عموم الدول المسلمة ، يكون مبنياً على قواعد واضحة وأسس معتبرة ، مع التزامـــه بالمعـــايير الشرعية المنضبطة .

والله من وراء القصد وبه أستعين وعليه أتوكل

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تمهيد

الحمد لله رب العالمين ، وأفضل الصلاة وأتم التسليم ، على سيد المرسلين ، محمد النبي الأمين، وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد:

فإن استثمار الأموال وتقليبها في أوجه الكسب المختلف هي إحدى القضايا الهامة التي اعتنى بها ديننا الإسلامي الحنيف ، واعتبرَها حاجةً فطريةً لدى الإنسان ، قال تعالى: :﴿ الْمَالُ وَالْبَنُونَ زِينَةُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ﴾[١]، فقد جعل الله ــ عز وجل ــ المال من زينة الحياة الدنيا ومن مقومات الحياة ، وقد أمر ــ سبحانه ــ بالمحافظة على هذا المال ، وحرَّم الإسراف ، فقال تعالى: ﴿ وَلاَ تُسْرِفُواْ إِنَّهُ لاَ يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ﴾[٢] . فالمحافظة على هذا المال فيه مصلحة للفرد والمجتمع، ومن طرق حفظ المال : استثماره في المجالات كافة، كالتجارة، أو الصناعة، أو الزراعة .....

ولقد جاء الاهتمام بالأموال واستثمارها من طرق عدة ، منها: الأمر بعمارة الأرض والمشي فيها ، فقال سبحانه: ﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الأَرْضَ ذَلُولاً فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ﴾[٣] . فقد أمرنا الله ــ جل وعلا ــ بالسعي والعمل ، والعمل في هذه الأرض إعمارُها ؛ لأن هذه الأرض وما في الكون ملكٌ لله تعالى ، يورثها من يشاء من عباده، والمسلمون أولى الناس بإعمار الأرض واستثمارها وتنمية أصولها ، إذ في هذا قوةٌ أمام المتربّصين بهم، وفيه أيضاً نمو اقتصادهم ، مما يسمح باختفاء الفقر ، وتوجّه المسلم للإنفاق ، واطمئنان القلب في الدنيا والكدح فيها ، ولو تأملنا حديث النبي صلى الله عليه وسلم ــ "مَنْ أعْمَرَ أرضاً ليست لأحدٍ فهو أحق بها"[٤] فإننا نجد فيه اهتماماً واضحاً بتنمية

---

(1) سورة الكهف ، الآية ٤٦ .

(2) سورة الأنعام، الآية ١٤١ .

(3) سورة الملك، الآية ١٥ .

(4)البخاري ، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل: الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ وسننه وأيامه ، المشهور بـ(صحيح البخاري) ، الطبعة الثالثة ، تحقيق وترقيم: د. مصطفى ديب البغا ، دار ابن كثير ، ودار اليمامة ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م ، كتاب المزارعة ، باب: من أحيا أرضاً مواتاً ، ٨٢٨/٢ ، حديث رقم٢٢١٠ من حديث السيدة عائشة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الأرض واستثمارها واستغلالها وزيادة مواردها والعمل فيها ، حتى إن عمر بن الخطاب ــ رضي الله عنه ــ قضى بذلك في خلافته ، ومارسه تطبيقاً حقيقياً.

وفي زمن الخليفة العادل عمر بن عبد العزيز أرسل ــ رحمه الله ــ لأحد ولاته في الأقاليم:

" إنَّ مَنْ أحيا أرضاً ببناء أو حرث ــ ما لم تكن من أموال قومٍ ابتاعوها من أموالهم أو أحيوا بعضاً وتركوا بعضاً ــ فأجِزْ للقوم إحياءَهم الذي أحيوا ببناء أو حرث "[1] .

فالحكمة الرئيسة من مشروعية استثمار المال والحثّ عليه هي تحقيق التقدم الاقتصادي والاجتماعي للأمة ، كما فيه دعوة لتحمل المسؤولية في الإنتاج وتحقيق الذات داخل المجتمع ، ثم فيه إشباعٌ لحاجات الإنسان الروحية ، من مثل: القدرة على الإنفاق على الأسرة (تحمل المسؤولية) ، والتصدق على الفقراء (مشاركة اجتماعية) ، وتلبية حاجة الضعفاء ، ففي الحديث الذي يرويه (مسروق) أنه سأل أم المؤمنين عائشة ــ رضي الله عنها ــ:

هل كان رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ يقول شيئاً إذا دخل البيت ؟

قالت : كان إذا دخل البيتَ قال: " لو كان لابن آدم واديان من مالٍ لابتغى وادياً ثالثاً ، ولا يملأ فمَه إلا التراب ، وما جعلنا المال إلا لإقام الصلاة وإيتاء الزكاة ، ويتوب الله على مَنْ تاب "[2].

فالرسول ــ صلى الله عليه وسلم ــ في هذا الحديث يُوضّح المقصد والهدف من امتلاك المال واستثماره عند المسلم ، إذ هناك هدف روحيٌّ وهدف اجتماعي ، وهو الميزان الذي يُراعيه الإسلام في تشريعاته .

أبو داود ، سليمان بن الأشعث السجستاني: سنن أبي داود ، تحقيق وترقيم: محمد محيي الدين عبد الحميد ، دار الفكر ودار الريان بالقاهرة ــ مصر، ١٩٨٩م ، كتاب الخراج ، باب: في إحياء الموات ١٩٤/٢ حديث رقم ٣٠٧٤ من حديث الزبير بن العوام .

(1) ابن حزم ، أبو محمد علي بن حزم: المحلى بالآثار ، دار الآفاق الجديدة ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، المجلد الثامن ، باب إحياء الموات ، المسألة رقم ١٣٤٧ .

(2) أحمد ، أبو عبد الله أحمد بن حنبل الشيباني: المسند (مسند أحمد) ، الطبعة الأولى ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ــ لبنان ، ١٤١٢هـ/١٩٩١م، ٥٥/٦ ، حديث رقم٢٤٣٢١ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فالاستثمار وسيلة لتحقيق خلافة الله في أرضه ، وتلبية لحاجات الإنسان المتعددة[١].

وقد شرع الله ــ عز وجل ــ استثمار المال وتنميته ، والإسلام ــ بعموم أدلته ومقاصده ــ يحثُّ على هذا ، حيث وردت آيات من الذكر الحكيم تأمر المسلمين بالسعي في الأرض والاستثمار للمال ، فمن تلك الآيات :

١. قوله تعالى: ﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الأَرْضَ ذَلُولاً فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ﴾[٢].

فالمولى ــ عز وجل ــ أمر بالمشي في جنبات الأرض وفي أرجائها من أجل قصد تحصيل الرزق ، واستخدام ذلك من أجل التمتع به في هذه الحياة[٣].

والمقصود من قوله تعالى: ﴿ فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا﴾ البحث عن المكاسب والتجارة ، يقول الإمام ابن كثير في تفسيره:

" أي: فسافروا حيث شئتم من أقطارها ، وتردَّدُوا في أقاليمها وأرجائها في أنواع المكاسب والتجارات."[٤]

وبناءً على ذلك يمكن القول بأن المشي في الأرض تعبيرٌ عن هذا التوصيف الذي ليس هو سوى حسن التصرف في رأس المال المتاح ، وتحصيل نمائه وثمرته بشتى الطرق والوسائل

---

(1) المشعل ، خالد عبد الرحمن: الجانب النظري لدالة الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي ، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، كلية الشريعة، قسم الاقتصاد الإسلامي ، ص ٦٧ .

(2) سورة الملك ، الآية ١٥ .

(3) انظر: النصر، د . سعيد سيف: (١٩٩٣م) دور البنوك التجارية في استثمار أموال العملاء ، دراسة تطبيقية تحليلية ، ص ١٧٥.

(4) ابن كثير ، أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير الدمشقي : تفسير القرآن العظيم ، الطبعة الأولى ، دار الجيل ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ٥١٠/٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المتاحة لدى الفرد والمجتمع ، فهذه الآية تدل على وجوب الاستثمار ؛ لأنه مشيٌ في الأرض ، ومادام المشي في مناكب الأرض مأموراً به ، فإن الاستثمار هو الآخر مأمورٌ به شرعاً[١].

٢. قوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلاَةِ مِن يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَى ذِكْرِ اللَّهِ وَذَرُوا الْبَيْعَ ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلاَةُ فَانتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيراً لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾[٢].

يقول الإمام القرطبي في تفسيره (الجامع لأحكام القرآن) عند بيانه لمعنى هذه الآية: "﴿ فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلاَةُ فَانتَشِرُوا فِي الأَرْضِ﴾ إذا فرغتم من الصلاة فانتشروا في الأرض ؛ للتجارة والتصرف في حوائجكم ﴿وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ﴾أي : من رزقه "[٣].

فهذا دليلٌ على طلب الانتشار في الأرض لطلب الرزق والاستثمار .

٣. قوله تعالى: ﴿ لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَن تَبْتَغُوا فَضْلاً مِّن رَّبِّكُمْ﴾[٤].

فالإسلام حرص على تنمية المال واستثماره ، وأباح للمسلمين البيع والشراء في موسم الحج ، وهو موسم العبادة لله ــ عز وجل ــ، فقوله: ﴿ أَن تَبْتَغُوا فَضْلاً مِّن رَّبِّكُمْ ﴾ أي: بأن تُتاجروا في موسم الحج ، ومعلوم أن الاتجار إنما هو استثمار للمال وتنميته وزيادته .

---

(1) سانو ، د .قطب مصطفى: (١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م) الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي ، الطبعة الأولى ، عمان: دار النفائس للنشر والتوزيع ، بالتعاون مع : الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا ، ص٢٧ .

(2) سورة الجمعة آيات ٩ــ١٠ .

(3) القرطبي ، أبو عبد الله محمد بن أحمد: الجامع لأحكام القرآن ، الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٨هـ/ ١٩٨٨م ، ٢٩/٤ .

(4)سورة البقرة ، الآية ١٩٨.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الأدلة من السنة:

١. روى الشافعي بإسناده عن يوسف بن ماهَكَ أنَّ رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ قال:

"ابتغوا في أموال اليتامى ، لا تُذْهِبْها ــ أو لا تستهلكها- الصدقة "[(١)].

وبمعناه ما رواه الطبراني عن أنس بن مالك ــ رضي الله عنه ــ قال: قال رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ: " اتجروا في أموال اليتامى لا تأكلها الزكاة"[(٢)].

الحديث واضح في أن استثمار مال اليتيم مطلوب ، وإلا ستهلكه الزكاة بسبب كنزه ومرور الحَوْل عليه ، مما يلزم منه وجوب زكاته ، وهذا مما يوافق منهج الإسلام العام في اقتصاده القائم على إيجاب الاستثمار والتنمية .

٢. عن أبي هريرة ــ رضي الله عنه ــ أن رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ قال:

" مَنْ كانت له أرض فليزرعها ، أو ليمنحها أخاه ، فإن أبى فليمسك أرضه "[(٣)].

والحديث فيه أمر يدل على استثمار الأرض ــ وهو نوع من استثمار المال ؛ إذ الأرض من الأموال ــ، بل فيه استحباب استثمار الأرض ، سواء من مالك الأرض أو عبر مستأجر أو عبر شريك أو مضارب .

---

(1)الشافعي ، أبو عبد الله محمد بن إدريس : مسند الإمام الشافعي ، دار الكتب العلمية ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ٩٢/١ ، حديث رقم ٤١٠ ، وقال البيهقي: " إسناده صحيح ، ولكنه مرسل معضد بعموم النصوص الأخرى ، وبما صحَّ عن الصحابة من إيجاب الزكاة في مال اليتيم " .

انظر: البيهقي ، أبو بكر أحمد بن الحسين : سنن البيهقي الكبرى ، تحقيق : محمد عبد القادر عطا ، مكتبة دار الباز ، مكة المكرمة ــ السعودية ،١٤١٤هـ/١٩٩٤م ، ١٠٧/٤ .

(2)الطبراني ، أبو القاسم سليمان بن أحمد: المعجم الأوسط ، تحقيق : طارق بن عوض الله بن محمد وعبد المحسن بن إبراهيم الحسيني ، دار الحرمين ، القاهرة ــ مصر ، ١٤١٥هـ،٢٦٤/٤ ، حديث رقم٤١٥٢ .

وقال عنه الحافظ الهيثمي في مجمع الزوائد نقلاً عن شيخه الحافظ العراقي : "إن إسناده صحيح " . انظر: الهيثمي ، نور الدين علي بن أبي بكر: مجمع الزوائد ومنبع الفوائد ، دار الفكر، بيروت ــ لبنان ، ١٤١٢ هـ ، ٢٠٧/٣ .

(3) البخاري ، صحيح البخاري ، كتاب المزارعة ، باب: ما كان أصحاب النبي يواسي بعضهم بعضاً في الزراعة والثمرة ٨٢٥/٢ ، حديث رقم ٢٢١٦ــ مسلم بن الحجاج ، أبو الحسين القشيري النيسابوري : صحيح مسلم ، تحقيق : محمد فؤاد عبد الباقي ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ــ لبنان ، ١٩٥٤م ، في البيوع ، باب: كراء الأرض ١٩٧/١٠ . حديث رقم١٥٤٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن النصوص النبوية الصريحة في الدعوة إلى الاستثمار والحث عليه قوله ــ صلى الله عليه وسلم ــ: "مَنْ أحيا أرضاً ميتة فهي له "[١].

ومن هذه النصوص الشرعية نستطيع القول بأن من مقاصد الشريعة الإسلامية : تنمية المال ، واستثماره ، ومحاربة كنزه[٢].

واستثمار المال هو أحد أشكال المعاملات التي تعتمد على المعاوضات والبيع والشراء والشراكة، وما إلى ذلك من وجوه المعاملات المالية ، والقاعدة الفقهية الشرعية تنص على أنَّ: " الأصل في المعاملات الإباحة "[٣]، ما لم يرد دليل من الشرع بتحريم تلك المعاملة .

فالأصل في استثمار المال أنه مشروع ومباح ، لكنَّ هناك ضوابطَ وقيوداً ونواهيَ ينبغي ملاحظتها عند الحديث عن استثمار المال ، فمن ذلك :

١. منهج الاستثمار في الإسلام مقيّد بما شرع الله ، والمستثمر يبتعد عما نهاه الله ورسوله عنه ، ولو كان فيه زيادة المال وتنميته ، فالربا ماحِقٌ للمال وقاضٍ عليه ، بينما دفع الصدقات وأداء الزكاة زيادةٌ للمال ونماء له . صحيح أن هذه الرؤية قد تخالف ظاهر الواقع ، لكنها

---

(1) مسند الإمام أحمد بن حنبل ، ٣٣٨/٣ ، حديث رقم: ١٤٦٧٧ ــ سنن أبي داود ، كتاب الخراج ، باب: في إحياء الموات ١٩٤/٢ حديث رقم ٣٠٧٣ .

(2) لمزيد من الاطلاع والمراجعة انظر:

العبادي ، عبد السلام: (١٩٧٥م) الملكية في الشريعة الإسلامية: طبيعتها ــ وظيفتها ــ وقيودها ، الطبعة الأولى ، عمان: مكتبة الأقصى ، ٤١٥/٢ .

العوضي ، د. رفعت : منهج الادخار والاستثمار ، نشر:الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية ، ص ٧٣ .

(3) انظر:

الزركشي ، بدر الدين محمد بن بهادر: البحر المحيط في أصول الفقه ، مراجعة: د. عمر الأشقر وآخرين ، طبعة وزارة الأوقاف ــ الكويت ، ١٢/٦ .

ابن نجيم ، زين الدين بن إبراهيم: الأشباه والنظائر ، الطبعة الأولى ، دار الفكر ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٣هـ/١٩٨٧م ، ص٦٦ .

السيوطي ، جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر: الأشباه والنظائر في قواعد وفروع الفقه الشافعية ، الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م ، ص ١٣٣.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

عقيدة لدى المؤمن ؛ لأن الله أخبره: ﴿ يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ﴾[١]، فالاستثمار في الربا فيه تنمية للمال ، لكنها مما تخالف عقيدة المسلم .

٢. منهج الاستثمار في الإسلام قائم ــ بل ومعتمد ــ على القيم والأخلاق والمبادئ، ، ولذلك حرم الإسلام الحيل والغش والاستغلال والتدليس والاحتكار وما شابهها ، ووردت نصوص شرعية كثيرة في هذا الشأن ، مثل: قوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لاَ تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلاَّ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلاَ تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا وَمَن يَفْعَلْ ذَلِكَ عُدْوَانًا وَظُلْمًا فَسَوْفَ نُصْلِيهِ نَارًا وَكَانَ ذَلِكَ عَلَى اللّهِ يَسِيرًا﴾[٢]، وحديث: " مَنْ غشنا فليس منا "[٣]، ونصوص غيرها .

وبالمقابل حث الإسلام على السماحة في البيع والشراء ، وبيان كل ما في المعقود عليه من عيوب ، وحذّر من الكذب أو الحلف زوراً .

٣. منهج الاستثمار في الإسلام قائم كذلك على تحريم الاتجار بالسلع المحرمة ، فكل ما حرم استهلاكه حرم إنتاجه ، وبالتالي حرم الاستثمار فيه ، مثل : بيع الخمر والميتة والخنزير والأصنام والنجاسات والمخدرات والمواد الإباحية وكل ما لا يُنتفع به .

مما تقدم يتأكد لنا أن ضوابط الاستثمار الدينية والأخلاقية التي ينفرد بها المذهب الاقتصادي الإسلامي تضمن تحقيق سعادة العيش في الدارين الدنيا والآخرة, بمعنى آخر أن هناك ارتباطاً وثيقاً بين تحقق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية وبين تطبيق الضوابط الدينية والأخلاقية في المذهب الاقتصادي الإسلامي[٤].

---

(1) سورة البقرة ، الآية ٢٧٦ .

(2) سورة النساء، الآيتان ٢٩ ــ٣٠.

(3) صحيح مسلم ،كتاب الإيمان ، باب: قول النبي ــ صلى الله تعالى عليه وسلم ــ: من غشنا فليس منا ، ٩٩/١ ، حديث رقم ١٦٤ .

(4) شابرا ، محمد عمر: (١٤١٦هـ) الإسلام والتحدي الاقتصادي ، الطبعة الأولى ، واشنطن: المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، ص٣٦ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الأول

مفهوم المصارف والمراد بتسويق العقارات

المبحث الأول

مفهوم المصرف المعاصر ونشأة المصارف

كانت التعاملات التجارية والمبادلات بين البشر في بدايات نشوء الإنسان بدائية ، ثم بدأت تتطور من عصر لآخر ، ومن حضارة لأخرى ، وكثرت بعد القرون الوسطى النشاطات التجارية، مما استدعى بروز المصارف ، وتتابع التطور في تلك المصارف حتى آلت إلى ما هي عليه اليوم .

ثم ظهرت المصارف الإسلامية ، والتي تختلف في تعاملاتها وأهدافها عن المصارف التقليدية ، وسأتناول في هذا الفصل الحديث عن معنى المصرف في عصرنا الراهن ، والحديث عن بدايات ونشوء المصارف وتطوّرها ، ثم الحديث عن نشوء المصارف الإسلامية وأهدافها ، وبعد ذلك الحديث عن مفهوم تسويق العقارات.

المطلب الأول

المصرف : مفهومه ونشأته

المصرف في الاصطلاح المعاصر هو : هيئة محلية يتعلق عملها بالمال ، ويخوّل لها سلطة حسم وتداول السندات الإذنية ، والكمبيالات ، وغيرها من مستندات الديون الأخرى ، ومن أعمالها: قبول الودائع المالية والأوراق التجارية ، وإقراض النقود بالضمان العقاري أو الشخصي، وشراء وبيع السبائك الذهبية والفضية والعملة الأجنبية المعدنية[1].

(1)زعتري ، د. علاء الدين : (١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م) الخدمات المصرفية وموقف الإسلام منها ، الطبعة الأولى ، دمشق/ بيروت: دار الكلم الطيب ، ص٢٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويعدُّ بنك البندقية الذي أنشئ عام ١١٧٠م[١] لتمويل قرضٍ حكومي أول بنـــك بالنـــسبة للمصارف الحديثة ، حسبما يذكره الباحثون[٢]،وقد استبعد هذا الاعتقاد بفضل الأبحاث التي قام بها كل من : لاتسئ latte وفيرارا ferrara اللذين برهنا على قيام الـــصيارفة campsores منـــذ فترة أقدم من ذلك بجميع أعمال البنـــوك ، وهـــم الـــذين يمثلـــون البدايـــة الحقيقيـــة لظهـــور السفاتج change [٣]في التجارة ، وهي ذاتها التي أدّت إلى ظهور العمل المصرفي ، وأهم هـــذه الأسباب : تيسير التبادل التجاري ، وخفض تكلفة نقل النقود ، واتقاء مخاطر الطريق ، وحفـــظ النقود ، واستثمارها ، وصرفها[٤].

وقد عرفت الأعمال المصرفية منذ عهود بعيدة تعود إلى عهد الحضارات القديمة ، فقـــد دلت الحفريات الأثرية على أن السومريين ـــ الذين كانت منطقتهم تقع جنوب بلاد الرافدين ـــ قد عرفوا لوناً من النشاط المصرفي الذي باشرته معابدهم المقدسة، والتي كان من أشهرها المعبـــد الأحمر icletemple[٥].

كذلك اكتشفت هذه الحفريات أيضاً في منطقة بابل التي قامت فيها الحضارة البابلية على أنقاض الحضارة السومرية كتابات أثرية ، ترجع في تاريخها للقرن العشرين قبل الميلاد ، وقـــد ساعدت هذه الكتابات على إمكان التعرّف على بعض أوجه النشاط المصرفي في تلك العهود[٦].

وقد عرفت الحضارة الإغريقية الأعمال المصرفية كما عرفتهـــا الحـــضارات الـــسابقة، وقامت المعابد المقدسة بدور الرائد في ممارسة الأعمال المصرفية وإن احتكرتها بالكلية[١].

---

(1)ذهب بعض الباحثين إلى أن نشأته كانت في عام ١١٥٧م . انظر: أحمد ، د. سامي حسن: (١٤١١هـــ/١٩٩١م) ، تطوير الأعمـــال المصرفية ، الطبعة الثالثة ، القاهرة: مكتبة دار التراث ، ص٣٤ .

(2)انظر: علم الدين ، د. محيي الدين إسماعيل: (١٩٩٣م) موسوعة أعمال البنوك من الناحيتين القانونية والعملية ، القاهرة : دار النهـــضة العربية ، الجزء الأول ص٢١ .

(3)السفتجة: تحويل حوالة أو كمبيالة ، وتعرف في الفقه بأن: يدفع إلى تاجر مبلغاً قرضاً ليدفعه إلى صديقه في بلد آخر؛ ليستفيد به سقوط الطريق . انظر: الغنيمي ، عبد الغني الدمشقي الميداني: اللباب في شرح الكتاب ، الطبعة الرابعة ، حققه وضبطه وعلق حواشيه: محمد محيـــي الدين عبد الحميد ، القاهرة ـــ مصر ، ١٣٨١هـــ/١٩٦٣م ، ٤١/٢ .

(4)سراج، د. محمد أحمد: (١٤١٠هـــ/١٩٨٩م) النظام المصرفي الإسلامي ، القاهرة : دار الثقافة ، ص١٧ .

(5)د. سامي أحمد: تطوير الأعمال المصرفية ، ص٣٤ .

(6)الهيتي ، د. عبد الرزاق رحيم: المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق ، عمان: دار أسامة ، ص٣١ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كما أخذت الحضارة الرومانية العمل المصرفي عن الإغريق ، وعن طريق الرومان انتشر العمل المصرفي في معظم أرجاء العالم القديم[٢].

ويمكن تلخيص أبرز خصائص الأعمال المصرفية في العصور القديمة بما يلي:

أولاً: يُلاحَظ أنَّ الأعمال المصرفية التي كانت في تلك الحضارات كانت متشابهة في ظروف نشأتها وانتشارها ، فقد كانت تزدهر في المجتمعات الآمنة ، وكان لها حماية لقدسية المكان(المعبد) .

ثانياً: كان عند الرومانيين الأقدمين نوعان من الصرافة :

النوع الأول: صيارفة كانت وظيفتهم استلام الأمانات بربح وبغير ربح ، وكانوا وسطاء للشارين من المبيعات العامة .

النوع الثاني: صيارفة كانوا مكلفين من قبل الحكومة بإقراض الناس نقوداً بضمانات قوية ، وقد تأسس هذا الصنف الأخير سنة(٣٥٢)ق.م ، ولما أرهق أصحاب الأموال كواهل الأهالي بالديون وتشددوا في ذلك أضرَّ ذلك بالحكومات[٣].

ثالثاً: كانت الأعمال المصرفية في القرون السابقة يغلب عليها صفة الأعمال الخدمية ، ولا يوجد لها أعمال استثمارية كما هو الحال اليوم في المصارف الحديثة.

---

(1)د. سامي أحمد: تطوير الأعمال المصرفية ، ص٣٨ .

(2)شافعي ، د. محمد زكي: (١٩٦٤م) مقدمة في النقود والبنوك ، القاهرة : دار النهضة العربية ، ص١٨٠-١٨١ .

(3)الهيتي: المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق ، ص٣٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني

الأعمال المصرفية عند المسلمين

وجدت بعض الأعمال المصرفية في الحضارة الإسلامية ، وقد أثبتت لنا الوقائع التاريخية في هذا المجال أن المسلمين كانوا يمارسون النشاط المصرفي منذ فجر الدعوة الإسلامية ، فقد كان أهل مكة يودعون أموالهم عند النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ، وكانوا يلقبونه بالصادق الأمين ــ عليه الصلاة والسلام ــ، وظلت تلك الودائع عند الرسول ــ صلى الله عليه وسلم ــ حتى قبيل هجرته إلى المدينة المنورة عندما وكّل ابنَ عمه عليَّ بن أبي طالب بردّها إلى أصحابها.

حيث جاء في كتاب (سيرة ابن هشام) عن الودائع التي كانت في بيت رسول الله:

" قال ابن إسحاق : ولم يعلم فيما بلغني بخروج رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ أحدٌ حين خرج إلا علي بن أبي طالب وأبو بكر الصديق وآل أبي بكر .

أما علي فإن رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ فيما بلغني أخبره بخروجه ، وأمره أن يتخلف بعده بمكة حتى يؤدي عن رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ الودائع التي كانت عنده للناس ، وكان رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ ليس بمكة أحدٌ عنده شيءٌ يخشى عليه إلا وضعه عنده ؛ لِما يعلم من صدقه وأمانته ــ صلى الله عليه وسلم ــ. "[1].

وروى المؤرخ ابن سعد بسنده عن الإمام علي بن أبي طالب ــ رضي الله عنه ــ قوله:

(1) ابن هشام ، أبو محمد عبد الملك بن هشام المعافري: السيرة النبوية ، تحقيق : طه بن عبد الرؤوف سعد ، مكتبة الكليات الأزهرية ، القاهرة ــ مصر ، ١٩٧٤م ، ١٢/٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

" لما خرج رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ إلى المدينة في الهجرة أمرني أن أقيم بعده حتى أؤدي ودائع كانت عنده للناس ؛ ولذا كان يسمى الأمين ، فأقمتُ ثلاثاً ، فكنت أظهر ما تغيبتُ يوماً واحداً ، ثم خرجت فجعلت أتبع طريق رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ. "[١].

وكذلك كان الزبير بن العوام ــ رضي الله عنه ــ من الرجال الذين يقصدهم الناس لحفظ أموالهم (إيداعها) ، وكان يُفضّل تحويل الوديعة إلى قرضٍ ، فيتاجر به ــ رضي الله عنه ــ .

يروي ابنه عبد الله عن أبيه الزبير: أن الرجل كان يأتيه بالمال ليستودعه إياه ، فيقول الزبير: " لا ولكن هو سلف ، إني أخشى عليه الضيعة..." [٢].

وكان من نتيجة ذلك أن بلغ مجموع ما كان عليه من أموالٍ ــ كما أحصاها ولده عبد الله بنفسه ــ:(ألفا ألف ومائتا ألف درهم) أي: مليونان ومائتا ألف درهم! [٣]وهو مبلغ كبير جداً بمقاييس ذلك العهد .

فهذا الفعل من ذاك الصحابي الجليل الزبير ــ رضي الله عنه ــ يدلُّ على ممارسة العمل المصرفي من خلال الودائع والقروض .

ويُلاحظ في هذه الصورة من الناحية المصرفية ما يلي:

١. تطوّر مسمى الوديعة من الأمانة إلى قرضٍ حسن .
٢. أن الطريقة التي كان ينتهجها الصحابي الجليل الزبير ــ رضي الله عنه ــ فيها إدخال للمال في الدورة الاقتصادية ، من خلال تحويله من وديعة إلى قرض ، وفي هذا تنمية للاقتصاد الإسلامي ، بحيث يقوم هو بتشغيل هذه الأموال واستثمارها ، مما يجعل هذه الأموال تنمو ، فتزيد ثروات المجتمع الإسلامي .

---

(1) ابن سعد ، أبو عبد الله محمد بن سعد بن منيع الزهري: الطبقات الكبرى ، دار صادر ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م ، ٢٢/٣ .

(2) ابن سعد: الطبقات الكبرى ، ١٠٩/٣ ــ ويُنظر: د. سامي أحمد: تطوير الأعمال المصرفية ، ص٤٣ .

(3) المصدر السابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومما عرفه المسلمون منذ بداية حضارتهم وطبّقوه وتعاملوا به (نظامُ الحوالة) ، والـذي يُعتبر من ضمن الأنظمة الحديثة في المصارف في هذه الأيام ، وهو نظام يشبه في أيامنا الكمبيالة والشيكات المستخدمة بكثرة في التعاملات البنكية والتجارية .

وقد عرّف الفقهاء الحوالة بأنها: "عقدٌ يقتضي نقلَ دينٍ من ذمة إلى ذمة"(١). ونظام الحوالة بالدّين مشروع ، أخذاً من حديث رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ الذي رواه أبو هريـرة ــ رضي الله عنه ــ: " مُطل الغني ظلم ، فإذا أُتبع أحدكم على مليءٍ فليتبع"(٢).

وكلمة(أُتبعَ) معناها : أُحيلَ ، بدليل ورود بعض الروايات التي صرّحت بذلك ، كما فـي رواية أحمد " ومَنْ أُحيل على مَليءٍ فليحتل "(٣)، ومعنى:(مليءٍ) أي:الغني المقتدر على السداد .

وواضح من هذا النص أنَّ الذي له دينٌ على شخصٍ ، وعجز هذا الشخص عن السداد ؛ لكنه يُطالبُ شخصاً آخر بدينٍ مماثل أو زائد عليه ، فله أن يُحيل الدائن إلى ذلك الطرف الثالث ، وأن الدائن يُندب له أن يقبل هذه الحوالة ، لأن مقصوده في آخر الأمر هو الحصول على ماله .

وهذه الحوالة قد انعقد إجماع الفقهاء على مشروعيّتها ، وأنها طريق لتيسير استيفاء الدّين، والحاجة تدعو إلى الحوالة ، والدّين يُسر .

والحوالة مستثناة من بيع الدّين بالدّين ، وقد ورد في عبـارة أبـي إسـحاق الـشيرازي الشافعي: " الحوالة بيع في الحقيقة : لأنّ المحتال يبيع ما له في ذمّة المحيل بما للمحيل في ذمّـة المحال عليه، أو أنّ المحيل يبيع ما له في ذمّة المحال عليه بما عليه من الدّين "(٤).

---

(1) الخطيب الشربيني ، شمس الدين محمد بن أحمد الشربيني: مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، دار الفكر ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ١٩٣/٢ .

(2) صحيح البخاري ، كتاب الحوالات ، باب في الحوالة وهل يرجع في الحوالة ؟ ، ٧٩٩/٢، حديث رقم ٢١٦٦ ــ صحيح مسلم ، في المساقاة ، باب تحريم مطل الغني وصحة الحوالة ، ١١٦٣/٣ ، حديث رقم ١٥٦٤ .

(3) مسند أحمد بن حنبل ، ٤٦٣/٢ ، حديث رقم ٩٩٧٤ .

(4) الشيرازي ، أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف : المهذب في فقه الشافعي ، الطبعة الأولى ، تحقيق: د. محمد الزحيلي ، دار القلم، دمشق ، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م ، ١٤٣/٢ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقال ابن رشد من المالكيّة:"والحوالة معاملة صحيحة مستثناة من الدّين بالدّين"[١].

وجوازُها للحاجة، رخصة من الشّارع، وتيسيراً على تعامل النـــاس، كمـــا أن للحوالـــة شروطاً في الصيغة، ورضا المحيل، والمحال، والمحال عليه، وفي الدَّيْن، يمكن الرجـــوع لهـــا والاطلاع عليها في أمهات كتب الفقهاء على اختلاف مدارسهم .

وقد انتشر التعامل بالحوالة بين عموم أفراد المسلمين؛ لورود النص الشرعي بجوازهـــا، ولإجماع الفقهاء على مشروعيتها، قال ابن قدامة رحمه الله: " وأجمع أهل العلـــم علـــى جـــواز الحوالة في الجملة"[٢].

ومع استمرار الفتوحات وتوسّع الدولة الإسلامية ، وترامي أطرافها ، وصـــعوبة حمـــل المال أحياناً بسبب مخاطر الطريق وانتشار اللصوص وقطاع الطريق ظهر نوعٌ جديد من التعامل ضمن نظام الحوالة ، وهو (السَّفْتَجَة) [٣]، وهي كلمة فارسيّة معرّبة[٤]، وجمعُها(سفاتِج) .

والسَّفْتَجَة: ورقةٌ تُكتب للمُقرض في بلدٍ ؛ ليستوفي نظيرَ قرضه في بلدٍ آخر ؛ اتّقاءً لخطر الطّريق المحتمل لو أنّ صاحب المال سافر بماله إلى البلد الّذي يقصده، فيلتمسُ

مَنْ يحتاج إلى المال هنا وله مال أو دين في البلد الآخر ، فيُقرضه المال هنـــا علـــى أن يستوفيه هناك من وكيل المقترض ، أو من مدينه في ذاك البلد[٥].

---

(1) ابن رشد ، محمد بن أحمد بن محمد: بداية المجتهد ونهاية المقتصد ، دار الفكر ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ٢٩٩/٢ .

(2) ابن قدامة، المغني، (٣٣٦/٤).

(3) انظر كثيراً من تلك القصص والحوادث عن السفاتج في : آدم متز: الحضارة الإسلامية في القرن الرابع الهجري ، الطبعـــة الرابعـــة ، تعريب: محمد عبد الهادي أبو ريده ، دار الكتاب العربي/ بيروت ، مكتبة الخانجي/ القاهرة ، ١٩٦٧م ، المجلد الثاني ، صفحات٣٧٨ــ٣٨١ .

(4) الفيومي، أحمد بن محمد بن علي المقري: المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي ، الناشر: المكتبة العلمية ، بيروت ــ لبنـــان ، د.ت ، مادة سفتجة ، ٢٧٨/١ .

(5) انظر: الموسوعة الفقهية ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بدولة الكويت ، الطبعة الثالثة ، ١٤٢٤هـــ/٢٠٠٤م ، المجلد ١٨ ، مادة حوالة ، ص١٧٦ ــ ابن قدامة ، أبو محمد عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي : المغني شرح مختصر أبي القاسم عمر بن الحسين بن عبد الله الخرقي ، الطبعة الأولى ، دار الفكر ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٥هـــ، ٣٩٠/٤ ــ الكاساني ، عـــلاء الدين أبو بكر بن مـــسعود : بـــدائع

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وفي جواز السفاتج جرى خلافٌ بين الفقهاء ، إذ الأصل أنَّ القرض من باب المعروف ، وأنه قد شُرع للتّعاون بين النّاس وتفريج كرب المحتاجين ، والمُقرضُ لا يطلب من وراء ذلك سوى الثّواب من اللّه سبحانه وتعالى ، فإذا طلب المقرض من وراء إقراضه نفعاً خاصّاً له من المستقرض فقد خرج بذلك عن موضوع القرض ، كأن يشترط المُقرض زيادةً عمّا أقرض أو أجود منه ، لأنّ ذلك من باب الرّبا ، ومن القواعد المعروفة لدى الفقهاء: أنّ كلّ قرض جرّ منفعة فهو حرام ، فهل السفتجة ــ وهي في الحقيقة تجلب نفعاً للمقرض ، إذ يستفيد المُقرض دفعَ خطر الطّريق من سطو اللّصوص وقطّاع الطّرق ــ حرام ؟ وهل هي من الربا ؟

ذهب الحنفية والمالكية والشافعية ــ ورواية عند الحنابلة ــ إلى عدم جواز السفتجة[١] لدخولها ضمن قاعدة(كلّ قرض جرّ منفعة فهو حرام) المتفق عليها بين الفقهاء ، وذهب الحنابلة ــ في الصحيح المُفتى به عندهم ــ إلى جوازها[٢]، مستدلين بعمل الصحابة وفتوى بعضهم في ذلك ، حيث ذكر الفقيه الحنبلي ابنُ قدامة أن عبد الله بن الزبير ــ رضي الله عنهما ــ كان يأخذ من قومٍ بمكة دراهم ، ثم يكتب لهم بها إلى مصعب بن الزبير بالعراق ، فيأخذونها منه[٣]

وفي مصنف عبد الرزاق الصنعاني عن عطاء قال: كان ابن الزبير يستلف من التجار أموالاً ، ثم يكتب لهم إلى العُمال(أي: ولاته في الأمصار) ، قال عطاء: فذكرتُ ذلك إلى ابن

الصنائع في ترتيب الشرائع ، الطبعة الثانية ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، ١٩٨٢م ، ٥١٧/٦ ــ الفيومي: المصباح المنير ، مادة سفتجة، ٢٧٨/١ .

(1) انظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٣٩٥/٧ ــ الدسوقي ، محمد بن أحمد بن عرفة : حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، دار إحياء الكتب العربية ، عيسى البابي الحلبي ، مصر ، د. ت ، ٢٢٥/٣ــ الشيرازي : المهذب في الفقه الشافعي ، ٣٠٤/١ .

(2) ابن قدامة : المغني ، ٣٩٠/٤ .

(3) انظر هذا الأثر في: سنن البيهقي الكبرى ٣٥٢/٥ ، حديث رقم١٠٧٢٩ ــ عبد الرزاق الصنعاني ، أبو بكر عبد الرزاق بن همام: مصنف عبد الرزاق ، الطبعة الثانية ، تحقيق : حبيب الرحمن الأعظمي ، المكتب الإسلامي ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٣هـ، ١٤٠/٨ حديث رقم١٤٦٤٢ ــ ابن أبي شيبة ، أبو بكر عبد الله بن محمد: المصنف في الأحاديث والآثار(مصنف ابن أبي شيبة)، الطبعة الأولى ، تحقيق: كمال يوسف الحوت ، مكتبة الرشد ، الرياض ــ السعودية ، ١٤٠٩هـ، ٣٥٨/٤ ، حديث رقم٢١٠٢٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

عباس فقال: لا بأس به[١]، وجاء في مصنف ابن أبي شيبة أن عليَ بن أبي طالب قال: لا بأس أن يُعطي المال بالمدينة ، ويأخذ بأفريقية[٢].

وممّن لم ير بها بأساً من فقهاء التابعين: ابن سيرين والنّخعيّ وغيرهما ، وقد نقل الفقيه ابن قدامة رواية عن الإمام أحمد بجواز السفتجة ، وعقب بعدها:" والصّحيح جوازه ، لأنّه مصلحة لهما من غير ضرر بواحد منهما ، والشّرع لا يرد بتحريم المصالح الّتي لا مضرّة فيها ؛ بل بمشروعيّتها ، ولأنّ هذا ليس بمنصوص على تحريمه ولا في معنى المنصوص ، فوجب إبقاؤه على الإباحة"[٣].

ومع أن كثيراً من الفقهاء قد اعتبروا السفتجة نوعاً من القرض ، بدليل تحريم جمهورهم لها جرياً على قاعدة(كلّ قرض جرّ منفعة فهو حرام أو ربا) ، فإنه يظهر للباحث أن للسّفتجة ارتباطاً بالحوالة ، فهي تشبه الحوالة باعتبار أنّ المقترض يحيل المقرض إلى شخص ثالث فكأنّه نقل دين المقرض من ذمّته إلى ذمّة المحال عليه ، والحوالة لا تخرج عن كونها نقل الدّين من ذمّة إلى ذمّة ، كما أن بعض الفقهاء ذكر مسألة السفتجة ضمن أبواب الحوالة ، بل وصرَّح بعضهم بأنها في حقيقتها حوالة ، فقال الكرمانيُّ من فقهاء الحنفية : " هي في معنى الحوالة لأنّه أحال الخطر المتوقع على المستقرض "[٤].

وقال ابن عابدين في حاشيته الشهيرة: "وفي نظم الكنز لابن الفصيح : وكرهت سفاتج الطّريق وهي إحالة على التّحقيق ، قال شارحه المقدسيّ : لأنّه يحيل صديقه عليه أو من يكتب إليه"[٥].

---

(1) مصنف عبد الرزاق ١٤٠/٨، حديث رقم١٤٦٤٢ .

(2) مصنف ابن أبي شيبة ٣٥٨/٤ ، حديث رقم٢١٠٢١ .

(3) ابن قدامة: المغني ، ٣٩٠/٤ .

(4) نقلاً عن: الموسوعة الفقهية ، مادة سفتجة ، ٢٤/٢٥ .

(5) ابن عابدين ، محمد أمين بن عمر عابدين الدمشقي الحنفي: رد المحتار شرح الدر المختار (المشهورة بحاشية ابن عابدين) ، الطبعة الثانية ، دار الفكر ، بيروت ــ لبنان ، ١٣٨٦هـ، ٣٥٠/٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثالث

التاريخ الحديث للمصارف

أولاً: المصارف التجارية

حصل انقطاع بين العهد القديم والعصر الحديث في التنظيم المصـــرفي، فما تقدم ذكره من الأعمال المصرفية التي كانت في بعض الحضارات القديمة اندثر ولم يبق له ذكر أو ممارســـة ، ومع انهيار الإمبراطورية الرومانية اختفت كثير من مظاهر الخدمات المصرفية تقريبًا ، ثم بعـــد قرون نشطت التجارة بشكل لافت في شمال إيطاليا ، وكانت هناك غرف صغيرة تفتح في أماكن عامة ، يقوم من خلالها العمال الجالسون على مقاعدهم بتسليف الناس النقود أو أخذها كأمانات ، مما يعني أن مسيرة البنوك بدأت من شمـــال إيطاليا ، وبدأ النظام المصرفي الحديث ينمـــو فـــي إيطاليا خلال الفترة بين القرنين الثالث عشر والسابع عشر الميلاديين ، ثم نشأت شركات مصرفية كبيرة في عدد من المدن الإيطالية، مثل روما والبندقية ، ومنها انتشرت الخدمات المصرفية ببطء في أوروبا .

وقد اشتقت كلمة بنك المستخدمة حالياً من كلمة بانكا(banca) الإيطالية ، والتـــي تعنـــي المنضدة أو الطاولة ، حيث كان الصيارفة في القرون الوسطى يجلسون في المـــوانئ والأمكنـــة العامة للمتاجرة بالنقود(الصرف) وأمامهم مكاتب خشبية يطلق عليها اسم (بانكو) ، يضعون عليها النقود ، ويمارسون عليها بيع وشراء العملات المختلفة[١].

وكان أول ظهور للمصارف في مدينة البندقية بإيطاليا عام ١١٥٧م ، ثم مصرف برشلونة بأسبانيا عام ١٤٠١م ، ليتوالى بعدها إنشاء المصارف ، فظهر بنك أمـــستردام عـــام ١٦٠٩م ـــ والذي يُعتبر الأنموذج الذي أخذته معظم المصارف الأوروبية التي أسست بعد ذلك ـــ[٢]، وبنـــك إنجلترا عام ١٦٩٤م ، وبنك فرنسا عام ١٨٠٠م[٣]، وكان بنك السويد هو البنك الحكومي الوطني

---

(1) شبير ، د. محمد عثمان : (٢٠٠٧م) المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي ، الطبعة السادسة ، عمّان: دار النفائس ، ص٢٥٢.

(2) المصدر السابق .

(3) علم الدين: موسوعة أعمال البنوك من الناحيتين القانونية والعملية ، ٢١/١ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الأول ، كما أن بنك بريطانيا الوطني كان الأول من حيث تطوير السياسات المصرفية الحديثة ، بينما تميزت البنوك الأمريكية باختراع المعاملة التكنولوجية والمراقبة المركزية ، وبعد ذلك انتقلت إلى عالمنا العربي والإسلامي ، ويرجع تاريخ دخولها إلى عام ١٨٩٨م عندكا أنشئ البنك الأهلي المصري في مصر(١).

ومنذ السبعينيات من القرن العشرين أصبحت المصارف تؤدي دورًا عالميًا أكبر ، بسبب انتشار الشركات متعددة الجنسيات ، وامتداد عملياتها في معظم دول العالم ، فهذه المصارف تقدم قروضًا كبيرة للمشروعات في جميع أنحاء العالم ، كما تقدم المصارف العالمية الكبيرة قروضاً لحكومات الدول النامية(٢).

ثانياً : نشأة المصارف الإسلامية

تَدَرَّج النشاط المصرفي عدة قرون حتى وصل إلى ما نراه في أيامنا ، وقد لاحظ البعض من الباحثين أنَّ مواكب الزمن قد مضت ، وسُلِّمَت قيادة المدنية البشرية إلى اليهود والنصارى ، وهؤلاء لا يميزون بين الحلال والحرام ، فأنشؤوا مصارف على أسس ربوية ، مُغَلِّبين جانب المصلحة الفردية على الأمور الدينية ، مع العلم بأنَّ الربا مُحَرَّمٌ في الديانات السماوية كافة.

وبالمقابل فإن تراجع الأمة الإسلامية ووقوعها فريسة سهلة للحروب والدمار والاستعمار قد ساهم بشكل واضح تفرّد الغرب بقيادة العالم نحو نظم اقتصادية معينة ، (ومنها: المصارف الربوية) ، بل إن المؤسسات الربوية قد دخلت في عموم بلاد المسلمين في أوائل القرن الرابع عشر الهجري(٣)، وتبنّاها البعض كخيار لا بديل عنه .

لكن شعوراً بالغيرة على الإسلام نما عند بعض رجال الأعمال وبعض الغيورين من أهل العلم والتقوى والصلاح ، فبدأت الدعاوى تبرز بوجوب ظهور مؤسسات ومصارف تطبق في

---

(1) شبير: المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي ، ص٢٥٣ .

(2) نقلاً عن : موقع الموسوعة الحرة (ويكيبيديا) في الشبكة العنكبوتية :ar.wikipedia.org .

(3) الهيتي: المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق ، ص١٧٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

معاملاتها المصرفية الأسس والقواعد الشرعية ، وتكون قادرة على مواكبة تطورات الحياة ومستجداتها المتغيرة ، إلى أن ظهرت المصارف و المؤسسات الإسلامية إلى الوجود.

وكان أول مصرف يطبّق المعاملات الشرعية ظهر إلى حيز الوجود في باكستان ، حيث تأسس في نهاية الخمسينيات من القرن الماضي ، وكان عبارة عن مؤسسة تستقبل الودائع من الأغنياء لتقوم بإقراضها للمزارعين الفقراء دون فائدة ؛ للنهوض بمستواهم المعيشي وتحسين نشاطهم الزراعي ، ودون أن يتقاضى أصحاب الودائع أي عائد أيضاً ، وإنما كانت المؤسسة تتقاضى أجوراً رمزية تغطي تكاليفها الإدارية فقط ، إلا أنه لم يُكتب لهذه المصرف النجاح ، لعدم الإقبال عليه من ناحية ، ومن ناحية أخرى كان يفتقد هذا المصرف للكادر العلمي المؤهل في مجال العمل المصرفي[١].

وفي سنة ١٩٦٣م ظهر مصرف إسلامي آخر في مصر بمحافظة الدقهلية في قرى ريف مصر، عبر استقبال الادخارات والعمل بها وفق أسس الشريعة الإسلامية؛ لتنمية المدخرات وجذب الودائع، دون أن يدفع البنك فوائد، وقد كان المودعون يُشاركون البنك في عائد استثماراته تبعاً لحجم الوديعة ومدتها، كما كان البنك يقدم القروض للمدخرين دون فوائد؛ لتساعدهم على زيادة إنتاجهم في نشاطاتهم المختلفة[٢].

وبعد أربع سنوات توقف البنك عن العمل المصرفي نتيجة لظروف داخلية، ونتيجة لفقدان الكادر القادر على القيام بالأعمال المصرفية ، كما لم تلق هذه التجربة العناية اللازمة من قبل المؤسسات الحكومية والأهلية المختلفة[٣].

وتعد فترة السبعينيات من القرن الماضي هي الانطلاقة الحقيقية لإنشاء المصارف الإسلامية ، ففي عام١٩٧١م أنشئ أول بنك إسلامي في مصر ، وفي عام ١٩٧٥م تم إنشاء مصرفين إسلاميين معاً هما: بنك دبي الإسلامي في دولة الإمارات العربية المتحدة ، والبنك الإسلامي للتنمية في جدة ، وفي عام١٩٧٧م تأسست ثلاثة مصارف إسلامية جديدة هي: بنك

---

(1) الهيتي: المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق ، ص١٧٦ .

(2) الكفراوي ، أ.د عوف محمود: (٢٠٠١م) البنوك الإسلامية ، الطبعة الأولى ، الإسكندرية: مركز الإسكندرية للكتاب ، ص١٥ .

(3) الهيتي: المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق ، ص١٧٦ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فيصل الإسلامي المصري ، وبنك فيصل الإسلامي السوداني ، وبيت التمويل الكويتي ، ثم أعقبها البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار عام١٩٧٨م[١].

وبعد ذلك توالى قيام المصارف الإسلامية ، وبدأت تنتشر في أغلب البلاد العربية والإسلامية ، حتى وصل ذلك الانتشار إلى كثير من الدول غير المسلمة[٢].

كالبنك الدولي الإسلامي في الدانمرك ، وفي سويسرا يوجد دار المال الإسلامية والشركة الإسلامية المحدودة والشركة الإسلامية للاستثمار[٣].

وبحسب الإحصاءات فإن هناك (٣٠٠) مؤسسة تمويل إسلامية ، يبلغ رأس مالها مجتمعة (١٣) مليار دولار تقريباً ، وتقف أصولها حالياً عند حد (٢٦٥) مليار دولار ، باستثمارات تتجاوز (٤٠٠) مليار دولار، أما الإيداعات فتُقدّر حالياً بنحو (٢٠٢) مليار دولار ، بمعدل نمو يصل إلى ٢٠%[٤].

وفي الوقت الذي لم يكن فيه عدد البنوك الأجنبية المستثمرة إسلامياً على صعيد العالم يتجاوز العشرة عام ١٩٩٩م ، ارتفع عددها الآن إلى قرابة (١٥٠) بنكاً ؛ إذ استطاعت البنوك الإسلامية أن تطرح مفهوماً جديداً في التعاملات المصرفية ، وليس أدل على ذلك من سعي الكثير من البنوك العالمية لإنشاء أقسام إسلامية لتلبية الطلب المتزايد لعملائها المسلمين على الخدمات البنكية التي تتوافق وتعاليم الشريعة الإسلامية .

وقد أدى نجاح الخدمات المصرفية للبنوك الإسلامية إلى جذب اهتمام العديد من المصارف العالمية إلى تقديم خدمات مصرفية إسلامية ، مثل (مجموعة هونج كونج شنجاهاي المصرفية) و(تشيس مانهاتن سيتي بنك) ، إلى جانب مصارف إقليمية ومحلية موثوق بها ، كما شهدت بريطانيا مولد بنك بريطانيا الإسلامي عام ٢٠٠٤م ، في محاولة لجذب أموال حوالي

---

(1) المصدر السابق ، ص١٧٦ .

(2)المصدر السابق ، ص١٧٧ .

(3)يُنظر: الخضيري ، د. محسن أحمد: (١٤١٠هـ/١٩٩٠م) ، البنوك الإسلامية ، الطبعة الأولى ، ضمن كتاب الحرية ، ص٥١ .

(4)هذه المعلومات والبيانات تم اختصارها من مقال بعنوان: (البنوك الإسلامية واختراق منظومة الاقتصاد العالمي) ، للكاتب: صلاح الصيفي ، نشر على موقع الإسلام اليوم على الشبكة العنكبوتية(islamtoday.net)بتاريخ ١٥/٥/٢٠٠٧م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مليوني مسلم يعيشون في بريطانيا ، وقد جاء في بيان صحفي صادر عن اتحاد المصارف السويسرية (يو.بي.إس) في زيورخ: أنه استجابة للطلبات المتزايدة للعملاء الباحثين عن خدمات مالية تحترم الشريعة الإسلامية ، أعاد اتحاد المصارف السويسرية مؤخراً النظر في هيكلة نشاطاته في الشرق الأوسط ، وقرر تدشين أكبر مصرف سويسري للإدماج الكامل لفرعه (نوريبا) في البحرين المتخصص في إدارة الثروات ، وكان (يو.بي.إس) قد أسس في عام ٢٠٠٢م بنك (نوريبا) الذي يعمل وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية في مملكة البحرين ، وفي ألمانيا فإن مصرف (كوميرتس بنك الألماني) وهو واحد من أكبر البنوك الألمانية فاجأ في الثاني من يناير من عام ٢٠٠٠م الأوساط المالية الألمانية عندما أسس من خلال شركة (كومينفست) للاستثمار المتفرعة عنه صندوقاً استثمارياً كبيراً باسم " الصقور" ، وهو خاضع لقوانين وتوجيهات الشريعة الإسلامية في الاستثمار المالي .

وهكذا أصبحت البنوك الإسلامية أمراً واقعاً في الحياة المصرفية الدولية بعد أن شقت طريقها بصعوبة في بيئات مصرفية ، بعيدة في أسسها وقواعدها وآليات العمل فيها عن الروح والقواعد التي تُدار بها المصارف الإسلامية ، ومع ذلك نجحت البنوك الإسلامية ــ حسب بيانات صندوق النقد الدولي ــ في أن تنتشر في ثلث دول العالم الأعضاء في صندوق النقد ، وأنها خرجت من نطاقها الطبيعي في أسواق الدول الإسلامية إلى أسواق الدول الأخرى حسبما أشارت آخر إحصائيات الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية[1].

(1)هذه المعلومات والبيانات تم اختصارها من مقال بعنوان: (البنوك الإسلامية واختراق منظومة الاقتصاد العالمي) ، للكاتب: صلاح الصيفي ، نشر على موقع الإسلام اليوم على الشبكة العنكبوتية(islamtoday.net)بتاريخ ١٥/٥/٢٠٠٧م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الرابع

أهداف المصارف الإسلامية، والفرق بينها وبين المصارف التجارية

أولاً: أهداف المصارف الإسلامية

إن للمصارف الإسلامية أهدافاً متعددة ، من أبرزها:

١. تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات الشائعة ، لا سيّما المعاملات المصرفية في النقود والسلع التي تتجنب الربا أخذاً أو إعطاءً ؛ مما يرفع الحرج عن المسلمين .
٢. تنمية الاقتصاد ، والنهوض بالمجتمع عن طريق الخدمات المصرفية وطرق الاستثمار المشروعة الفعلية ، وتنمية الوعي الادخاري ، وتوفير التمويل للمشاريع الإسلامية بعائد ربحي عادل .
٣. تحقيق الربح المشترك للمصرف والعميل باستثمار أموال المسلمين ، إما باستثمار المصرف لها مباشرة ، أو بدفعها لمستثمرين خبراء آخرين ، فيتحقق سويّاً نماء المال وزيادته لصاحبه من الربح الناجم عن تشغيل المال[١].
٤. نشر الوعي الشرعي في مجال المعاملات المالية ، حيث يتعرف المسلمون عموماً والتاجر المسلم خصوصاً على المعاملات المالية التي تُبيحها الشريعة ، مثل: المضاربة[٢] والسَّلَم[٣] والتورق[٤] وغيرها ، وكذلك على الشروط التي اشترطتها الشريعة لتصبح تلك العمليات مقبولة في ميزان الشرع .
٥. توفير رؤوس الأموال اللازمة لأصحاب الأعمال ، من أفراد ومؤسسات ، من أجل المشروعات الاقتصادية ، مع مراعاة ضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية .

---

(1)الزحيلي ، أ.د. وهبة : (تصوير١٩٨٧م عن الطبعة الثانية ١٩٨٥م) الفقه الإسلامي وأدلته ، دمشق: دار الفكر ، ص٥٢٠ .

(2)جاء في تعريف المضاربة بأنها: " أَنْ يَدْفَعَ الْمَالِكُ إلى الْعَامِلِ مَالاً لِيَتَّجِرَ الْعَامِلُ فِيهِ , وَالرِّبْحُ مُشْتَرَكٌ بَيْنَهُمَا " . انظر: الخطيب الشربيني : مغني المحتاج ، ٣٠٩/٢ .

(3)جاء في تعريف السَّلَم بأنه: "بيع موصوف في الذمة ببدلٍ يُعطى عاجلاً " . انظر: الموسوعة الفقهية ١٩٣/٢٥ .

(4)جاء في تعريف التورق بأنه: " أن يشتري سلعة نسيئةً ، ثم يبيعها نقداً لغير البائع بأقل مما اشتراها به ؛ ليحصل بذلك على النقد" . انظر: الموسوعة الفقهية ١٤٧/١٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٦. تحقيق التضامن الاقتصادي ، والتكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع المسلم ومؤسساته، حيث لا تعتمد المصارف الإسلامية على الفوائد المبنية على القروض المقدمة للعملاء، بل على التمويل مع المشاركة في الربح والخسارة، مما يُشعر العميل باهتمام المصرف بمشروعه، وأنه لا يمتصُّ تعبه فيما لو ربح، كما أنه لا يستغلُّه فيما لو خسر في تجارته، وهذا هو مفهوم التضامن الاقتصادي .

٧. تحويل ما قرّره الفقهاء وعلماء الأمة في الكتب الفقهية والإسلامية والمجامع والمؤتمرات بناءً على نصوص وضوابط الشريعة، من كلام نظري مكتوب إلى واقع عملي ملموس، مما ينمي القيم العقائدية ويثبّت المبادئ السلوكية الإسلامية لدى عموم المسلمين

٨. تقديم بدائل اقتصادية ناجحة ومعاملاتٍ يقوم أساسها على القيم والأخلاق والتراحم إلى العالم أجمع، مما يسمح للبشرية بالاستفادة من المنظومة الاقتصادية التي دعا إليها الإسلام[١].

ثانياً: أوجه الاتفاق والافتراق بين المصارف الإسلامية والمصارف التجارية

أ ــ أوجه الاتفاق

تتفق المصارف الإسلامية مع المصارف التجارية من الوجوه التالية :

١. قبول الودائع بأنواعها المختلفة(ودائع تحت الطلب ، ودائع التوفير ، ودائع الأجل).
٢. فتح الحسابات الجارية التي تستخدم فيها الشيكات أو الحوالات .
٣. فتح الاعتمادات المستندية لصالح التجار ورجال الأعمال ؛ لسداد قيمة ما يشترونه من الخارج[٢].
٤. تخضع جميع المصارف لرقابة بنك الدولة(البنك المركزي) ، بحيث تلتزم جميع المصارف بالقوانين واللوائح الفنية الصادرة عن البنك المركزي .
٥. شراء وبيع أوراق مالية لحساب الغير (بشرط أن تكون تلك الشركات تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية بالنسبة للمصارف الإسلامية) .

---

(1)د. علاء الدين زعتري: الخدمات المصرفية وموقف الإسلام منها ، ص٣٨ــ٣٩ .

(2)صوان ، د. محمود حسن : (٢٠٠١م) أساسيات العمل المصرفي الإسلامي ، الطبعة الأولى ، عمّان: دار وائل للنشر ، جامعة فيلاديلفيا ، ص٢٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٦. إدارة ممتلكات العملاء نيابة عنهم .

٧. تقديم الاستشارات المالية والإدارية لعملائها ، وتقديم النصح والإرشاد في المسائل الاقتصادية.

٨. توفير وسائل الدفع لعملاء المصرف ، كالشيكات وخدمة بطاقة الائتمانCredit Card ؛ لدفع ما يجب على العملاء للغير من الالتزامات.

٩. الخدمات المصرفية الإلكترونية : كسداد الفواتير والاتصالات الدولية وتشغيل الاتصال الدولي بالانترنت وغير ذلك من الخدمات التقنيّة التي تتبارى بها المصارف ؛ خدمة لعملائها.

١٠. سداد فواتير الخدمات والمدفوعات نيابة عن عملاء المصرف ، كالهاتف والكهرباء وغيرها .

١١. تأجير الخزائن الحديدية (ما يُسمّى بتأجير صناديق الأمانات) لتمكين العملاء من حفظ وثائقهم وممتلكاتهم الثمينة .

ب ــ أوجه الافتراق (مميزات المصارف الإسلامية)

١. تقوم المصارف الإسلامية في معاملاتها على أساس المشاركة في الربح والخسارة ، بناءً على ما أقرَّته الشريعة الإسلامية ، وتجتنب التعامل بالربا(الفائدة)، بينما تقوم المصارف التجارية في معاملاتها على أساس النظام المصرفي العالمي ، وهو نظام الفائدة (الربا) أخذاً وإعطاءً .

٢. تخضع المصارف الإسلامية للرقابة الشرعية بالإضافة للرقابة المالية حتى تتوافق معاملاتها مع أحكام الشريعة ، أما المصارف التجارية فيوجد فيها رقابة مالية ، لكنها تفتقد للرقابة الشرعية لعدم وجود هيئة شرعية تراقب أعمالها المالية والتجارية .

٣. استثمارات المصارف الإسلامية تتطلب تملّك أصول ثابتة أو منقولة ، وهذا النوع من التعامل ممنوع في المصارف التجارية خوفاً من تجميد أموالها .

٤. تستخدم المصارف التجارية صيغة واحدةً للتعامل مع العملاء (الدائنين)، وهي القرض بفائدة، مهما اختلفت مسمياتها وصورها، فالمصرف التجاري يحقق أرباحًا عن طريق اقتراض ودائع عملائه بنسب فائدة، ثم يقرضها لعملاء آخرين بنسب فائدة أعلى مما اقترضها به، أما

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المصارف الإسلامية فلها صيغ شرعية كثيرة تلبي حاجات طبقات المجتمع كافة مع موافقتها للشرع الحنيف[١].

٥. توجيه الجهد في المصارف الإسلامية نحو التنمية ، وذلك عن طرق التوجه نحو الاستثمار ، فالمصرف الإسلامي يحتاج إلى استرداد كل نفقاته وكذلك تحقيق بعض الربح ، مع مراعاة أنه لا يقر التعامل بالفائدة، ولذا فهو يعمل على تحقيق ذلك عن طريق :

أ- الاستثمار المباشر: عبر قيام المصرف الإسلامي نفسه بعبء توظيف الأموال في مشروعات تجارية أو زراعية أو صناعية تدر عليه عائداً.

ب- الاستثمار بالمشاركة: عبر مساهمة المصرف الإسلامي في رأس المال للمشروع الإنتاجي، ويصبح البنك شريكاً في ملكية المشروع وفي إدارته والإشراف عليه، وبالتالي يكون شريكاً في الربح والخسارة عبر النسبة التي يتفق عليها مع الشركاء.

٦. المصارف الإسلامية هي أيضاً بنوك اجتماعية، تسعى إلى تحقيق التكافل الاجتماعي في كيفية توزيع عائد الأموال المستثمرة بعدالة.

٧. تنحصر المصادر المالية الرئيسة للمصارف الإسلامية في: الودائع تحت الطلب، والودائع الاستثمارية، وأموال المساهمين .

٨. تتميز المصارف الإسلامية بالقيام بأبحاث اقتصادية وندوات اقتصادية وتنموية، ونشرها، لتدعيم النشاط التجاري الإسلامي وتوضيحه ، وبحث المستجد من المعاملات الاقتصادية والمالية المعاصرة ، وإيجاد الحلول الشرعية لها .

---

(1)إرشيد ، د. محمود عبد الكريم: (١٤٢١هـ/٢٠٠١م) ، الشامل في المعاملات وعمليات المصارف الإسلامية ، الطبعة الأولى ، الأردن: دار النفائس ، ص٣٨ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني

ماهية خدمة أمناء الاستثمار ونشأتها وأهدافها

تبدو معاملة خدمة أمناء الاستثمار جديدة على كثير من الناس ، فينبغي توضيح هذه الخدمة وبيانها، وكذلك الحديث عن فوائدها وأهميتها .

وفي هذا المبحث يجري الحديثُ بتوسع عن معنى خدمة أمناء الاستثمار، وبداية ظهورها، وتكييفها الفقهي، ثم الحديث عن فوائدها وأهميتها، في أربعة مطالب مهمة .

المطلب الأول

تعريف خدمة أمناء الاستثمار ونشأتها

يلاحظ على مفهوم خدمة أمناء الاستثمار أنه مرتب من مصطلحات ثلاثة: خدمة ، أمناء ، استثمار.

أما الخدمة ــ وهي مصدرُ خَدَم ــ فمعناها: العمل والعناية والفِعْل ، ومنه قيل لمن يخدم سيده أو مُستأجره: خادم[1].

وأما أمناء فهو جمع أمين، وهو الحافظ لما تحت يده[2]، وأما الاستثمار فهو من (ثَمَرَ)، وثَمَرَ الشيءُ : إذا تولَّد منه شيء آخر، ويُقال: ثمَّر الرجلُ ماله: نمَّاه وكثَّره[3]، وعليه فإن الاستثمار هو: طلب ثمرة المال أو الجهد.

---

(1)الفيومي : المصباح المنير ، مادة (خ د م) ١٨٩/١ــ الفيروزآبادي ، مجد الدين محمد بن يعقوب : القاموس المحيط ، الطبعة الأولى ، مؤسسة الرسالة ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٦/١٩٨٦م ، مادة (خ د م) ، ١٤٢٠/١ .

(2)ابن منظور، محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري: لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ــ لبنان ، الطبعة الأولى ، مادة (أ م ن) ، ١٩/١٢ .

(3)الفيروزآبادي : القاموس المحيط ، مادة (ث م ر) ، ٤٥٩/١ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وأمين الاستثمار هو : الشخص الاعتباري الذي يمارس متابعة إدارة استثمارات العملاء ومراقبتها للتأكد من مطابقتها للأسس والأهداف الاستثمارية للعميل المنصوص عليها في اتفاقية الاستثمار الموقعة بين العميل ومدير الاستثمار[١]

وبناءً عليه فإنه يُقصد بخدمة أمناء الاستثمار : أن يعهد الأفراد أو الشركات أو المؤسسات إلى البنك أو شركة الاستثمار باختيار أمثل الطرق لاستثمار أموالهم أو إدارتها أو القيام ببعض الأعمال التي يضيق وقتهم عن القيام بها ، أو لجهلهم بسبل الاستثمار وطرقه الناجحة[٢].

وقد كان الاعتقاد السائد بأن منشأ هذه الخدمة هو الغرب ــ وبالتحديد في الولايات المتحدة الأمريكية ــ وهذا اعتقاد خاطئ[٣]؛ لأن بداية نشأة هذه الخدمة ــ كما يقول خبراء اتحاد المصارف الأمريكية ــ كانت قد عرفتها الحضارة المصرية ، وكانت من نوع الخدمات الشخصية، وتتعلق بالوصايا (Wills)[٤]، وقد عرفت هذه الخدمة منذ القرن العشرين قبل الميلاد، يقول الخبير المصرفي جون كلارك:

" إن علماء الآثار اكتشفوا ثلاثة صكوك لوصايا مصرية عمرها (٤٠٠٠) أربعة آلاف سنة تقريباً ، وأحد هذه الصكوك صيغ في قالب قانوني ، مثله في ذلك مثل أحدث الصيغ القانونية للصكوك من حيث الشكل ، والوضوح ، والدقة ، وشهادة الشهود ، لدرجة أنه إذا قدم في الوقت الحاضر إلى محكمة تحقيق الوصايا لقبلتهُ بصيغته التي كتب عليها منذ ذلك التاريخ"[٥].

وبذلك يتضح بأن نشأة خدمة أمناء الاستثمار بدأت منذ الحضارة المصرية ، وهذه الشهادة من قبل خبراء اتحاد المصارف الأمريكية ، فهي ليست وليدة الماضي القريب ــ كما اعتقد بعض العلماء المعاصرين ــ من أن طلائع هذه الخدمة قد ظهرت في عام ١٨٦٨م في انجلترا ، فإن

---

(1)المادة (٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢م ، نقلاً من موقع التشريعات الأردنية نظام المعلومات الوطنية .http://www.lob.gov.jo

(2)علم الدين: موسوعة أعمال البنوك ، ٥٢٢/٢ .

(3)وممن ذهب إلى القول بأن نشأة هذه الخدمة هو الغرب ــ بالتحديد انجلترا ــ : الدكتور علاء الدين زعتري في كتابه: الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها ، ص٦٢ .

(4)انظر: النصر: دور البنوك التجارية في استثمار أموال العملاء ، ص ١٧٤ .

(5)المصدر السابق ، ص ١٧٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خدمة أمناء الاستثمار قد بدأت بشكل مصغر بين مجموعة أفراد في حي واحد ، أو في مدينة واحدة ، متعارفين فيما بينهم، وهم من أصحاب حرفة واحدة ، يسندون خدمة الاستثمار لمدخراتهم لشخص معروف لديهم، ثم يقوم هذا الشخص بشراء كمية من الأوراق المالية التي يشعر بأهميتها في السوق، وينتهز الفرصة حتى إذا ارتفعت الأسعار قام ببيعها ، وإضافة ربح كل مدخر لرصيده بعد حصوله على عمولته مقابل أتعابه[1]، حتى تطورت هذه العملية ، ومن ثم انتقلت إلى المصارف التي قامت بدورها بتطوير هذه الخدمة، بحيث نوّعت الاستثمارات للعملاء، وزادت من أرباحها، وتدخّلت في استثمارات العقارات، والأسهم، والأوراق المالية، وغير ذلك من الأعمال المصرفية ، حتى أصبحت هذه الخدمة جزءاً من أعمال البنوك المصرفية لدى كثير من البنوك العالمية .

المطلب الثاني

إنشطة خدمة أمناء الاستثمار

تظهر أهمية خدمة أمناء الاستثمار في إبراز العمل الإيجابي الفعّال في البنوك الإسلامية ، حيث تكون الفائدة لكلا الطرفين (العميل والبنك الإسلامي) ، فالعميل يجني المال الحلال، والبنك الإسلامي يزيد من أرباحه ، ويكون في تطور دائم في دراسة أفضل مجالات الاستثمار، مما يؤدي إلى استقطاب أكثر عدد من العملاء ورجال الأعمال الجدد .

وأنشطة خدمة أمناء الاستثمار تكون على قسمين :

أولاً: أنشطة خدمية، يندرج تحتها ستة أنواع رئيسة، هي:

١. خدمة العقارات.
٢. خدمة الأموال السائلة.
٣. خدمات تجارية.
٤. خدمات متعلقة بالالتزامات الدورية.

---

(1)المصدر السابق ، ص ١٧٥.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٥. خدمات تصفية التركات.

٦. خدمات خاصة بغير المقيمين[١].

ويُلاحظ أن خدمة أمناء الاستثمار تُعطي البنوك الإسلامية أعمالاً كثيرة غير الأعمال المعتادة للبنوك والمصارف الأخرى، فيكون البنك الإسلامي في مأمن وحماية من أي انخفاض قد يصيب السوق المالي، ومن ناحية أخرى[٢] تقوم إدارة أمناء الاستثمار في البنوك الإسلامية بمجموعة متنوعة من الأعمال غير التقليدية ذات الربحية والعائد الاقتصادي، والتأثير المباشر وغير المباشر على نشاط البنك، نظراً لتطور الحياة الاقتصادية، واتساع نطاق النشاط الاقتصادي، وانشغال الناس بإشباع حاجاتهم، وعدم كفاية الأوقات للقيام بجميع الأعمال والأعباء والالتزامات المترتبة على الشخص .

ثانياً : أنشطة غير خدمية أو استثمارية، يندرج تحتها:

١ــ تأسيس الشركات:

تأسيس الشركات للعملاء ومن يرغب وللشركاء مع المصرف، حيث يقوم المصرف بالحصول على الموافقات والتراخيص المطلوبة لتأسيس الشركة المطلوبة، ثم متابعة طلب التأسيس لدى الجهات المختصة، وإعداد العقود البدائية والنظام الأساسي للشركة، واتخاذ الإجراءات الرسمية لتسجيل الشركة في السجلات التجارية، والإعداد لاجتماع الجمعية العمومية للمساهمين.

ويطلب بعض العملاء ــ أو يشترط المصرف أحياناً مع بعض العملاء المشاركين لــه ــ أن يقوم المصرف بنفسه بإدارة الشركة، سواء في مجال التخطيط أو التنظيم أو التوجيه، والأنشطة المشابهة.

---

(1)علم الدين: موسوعة أعمال البنوك ، ٥٢٩/٢ .

(2)الخضيري: البنوك الإسلامية ، ص ١٦٤ ــ١٦٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وكل هذا يتم بسبب علم العميل بأن لدى المصرف الكفاءات والقدرات والخبرات التي تسمح له بإنجاز كل ذلك بإتقان[١].

٢ــ الوفاء بالالتزامات:

لدى بعض الناس ــ ولكثرة المشاغل وضغوط العمل ــ لا يتوفر الوقت المناسب لمتابعة وتسديد ما عليهم من التزامات، فيقوم البنك بالنيابة عنهم بسداد التزامات العميل، الدورية وغير الدورية، ويتميز المصرف بالدقة والانتظام والمتابعة والإعلام، ومما يمكن للعميل الاعتماد على المصرف فيه : دفع أقساط السكن، ودفع فواتير الماء والكهرباء والهاتف، وفواتير الهواتف المحمولة، وأقساط المدارس، وأقساط لوازم المنزل والمفروشات، ودفع المعاشات، والاشتراكات في النوادي والمحلات، ونحو ذلك.

ويلزم لذلك: توفّر حسابٍ جارٍ دائن باسم العميل ، وتفويض كامل أو جزئي للمصرف من قبل العميل .

٣ــ دراسات الجدوى الاقتصادية وتقديم فرص الاستثمار:

حيث يتم إعداد الدراسات اللازمة للاستثمارات والمشروعات الاقتصادية، لأن تلك الدراسات أصبحت ضرورة في زماننا وبالأخص سياسات الاستثمار، ودراسة

الجدوى تعني: تقديم نظام للمعلومات يساعد في اتخاذ قرار الإنفاق الاستثماري ، على نحو يأخذ في الاعتبار مختلف البدائل الأخرى التي يمكن اختيارها بنفس التكاليف والوقت المبذولين في هذا الاستثمار "[٢].

---

(1)تم الاستفادة من كتابة هذا المبحث بتلخيص ما أورده الدكتور : علاء الدين زعتري في كتابه : الخدمات المصرفية ، انظر: ص١٥٨ إلى ص٢٢٠ .

(2) الأبجي ، د. كوثر عبد الفتاح ، (١٩٨٥م) ، دراسة جدوى الاستثمار في ضوء أحكام الفقه الإسلامي ، مقال في: مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي ، جدة: ، جامعة الملك عبد العزيز، العدد الثاني ، المجلد الثاني ص١ . نقلاً عن: زعتري : الخدمات المصرفية ، ص١٥٩.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتبدو دراسة الجدوى ذات أهمية أكبر للمصرف إن كان مشاركاً مع العميل أو مستأجراً منه، لأنه لا يموّل مشروعاً إلا بعد دراسته وتقدير المحاذير والعوائد منه .

وتتم عادةً دراسة الجدوى الاقتصادية عبر: تحليل اتجاهات السوق الحالية والمستقبلية ، وتكلفة المشروع المتوقعة (من رأسمال وتكاليف إشغال وهيكل المشروع والإيرادات المتوقعة) ، والدراسات الفنية والهندسية .

٤- تنفيذ الوصايا والتركات :

بسبب كثرة أعداد الناس، ومع تطور الحياة، أصبح من العسير على المرء القيام بنفسه بإجراء حصرٍ وتوزيع التركة على الورثة، فضلاً عن معرفة مَنْ هم الورثة وما حصصهم ، كما أن بعض وصايا الأموات تكون متعددة الأوجه في الصرف، ولعدة أشخاص، وذات مبالغ طائلة ، وهذا ما يجعل العائلة أو حتى الأفراد يلجؤون أحياناً للمصارف عموماً وللمصارف الإسلامية على وجه الخصوص، حيث لدى المصرف الإسلامي الخبرات الشرعية القادرة على تحديد الحصص وبيان المستحقين، كما لديها الكوادر المدرّبة على إجراء عمليات التصفية والحسابات وما إلى ذلك. والمصرف بقيامه بذلك يوفّر على الورثة الجهد والمال والوقت .

ومن فوائد خدمة أمناء الاستثمار كذلك أن يعهد العميل إلى البنك بأن يدير أمواله وممتلكاته ويرعى القُصَّر من ذويه بعد وفاته ، فإن تُوفي العميل ولم يوضّح بعض النقاط ، أو ترك أموالا بأكملها ولم يُعلم ماذا يُعملُ بها فإن البنك ملزم بأن يلجأ إلى المحكمة المختصة لإزالة كل لبس أو غموض وتلقى أوامرها إن لم يجد في القواعد الشرعية والقوانين السائدة ما يسد أي نقص أو يكشف أي غموض[١].

(1) النصر: دور البنوك التجارية في استثمار أموال العملاء ، ص ٧٦ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثالث

أهمية خدمة أمناء الاستثمار

إن الثورة العلمية التي يمر بها العالم اليوم والتقدم الهائل في مجالات الحياة ــ ومنها المجال الاقتصادي ــ قد أثر بشكل إيجابي على البنوك الإسلامية ، بحيث واكبت التطور العلمي في جميع المجالات، مما أدى إلى ظهور أمناء الاستثمار في البنوك الإسلامية وغير الإسلامية لتطوير خدماتها المصرفية، وتوسعة نشاطها الاقتصادي والمالي ، حيث تمثل خدمة أمناء الاستثمار في البنوك الإسلامية بداية لجيل كامل من التطوير والتنمية المصرفية ، مما جعل البنوك الإسلامية تعمل على تطوير نشاطها وزيادة التنوع في خدماتها المصرفية ، مما تطلّب من البنك الإسلامي توفير الكادر العلمي المؤهل المتسلح بالعلم الشرعي والعلوم الأخرى ، وتجهيزه بأحدث البحوث الاقتصادية حول العالم الأجنبي والإسلامي، وأخذ ما يناسب الشريعة الغراء ، وترك ما يتعارض معها، وأن يقوم على تطوير هذه البحوث وابتكار غيرها، والتعرف على ما تحتاجه الأسواق الاقتصادية والقيام بتوفيرها للعملاء، وبذلك يكون البنك الإسلامي بمثابة الخبير المالي ، يؤدي النصيحة لمن يستشيره، ويكون محل الثقة للعملاء والتعاون على الخير ، قال تعالى :﴿وَتَعَاوَنُواْ عَلَى الْبرِّ وَالتَّقْوَى وَلاَ تَعَاوَنُواْ عَلَى الإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾[1].

فإعطاء المشورة الصادقة لمن يريدها يعدّ من التعاون على البر والتقوى ، وقد قال النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ :

" لا يؤمن أحدكم حتى يحب لأخيه ما يحب لنفسه "[2].

وهذا يؤدي إلى زيادة في الاقتصاد والتنمية لدى الأفراد والمجتمع الإسلامي ، فيؤدي هذا التعاون بين البنك الإسلامي والعميل (الأفراد أو الشركات) إلى الثقة المتبادلة بين الطرفين من خلال الاستشارة الصادقة والوفاء بالعمل ، وهكذا تقدّم المصارف الإسلامية للمجتمع الإسلامي

---

(1) سورة المائدة ، الآية ٢ .

(2) رواه البخاري في صحيحه ، كتاب الإيمان ، باب: من الإيمان أن يحب لأخيه ما يحب لنفسه ١٤/١ ، حديث رقم ١٣ ــ ومسلم في صحيحه ، كتاب الإيمان ، باب: الدليل على أن من خصال الإيمان أن يحب لأخيه ٦٧/١ حديث رقم ٤٥.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على أنها مؤسسات مالية ذات رسالة اقتصادية واجتماعية ودينية تهدف إلى تحقيق نفع عام للمجتمع الإسلامي، قائم على أسس أخلاقية وإنسانية واقتصادية[١]، وتستهدف قيمة تربوية واقتصادية عليا، بعكس المصارف الأخرى(الربوية) التي تضع في اعتبارها الأول الاستفادة من تلك النقود؛ ولذلك تعتمد على الودائع المالية أكثر من اعتمادها على رأس المال الأصلي .

وكذلك تظهر أهمية خدمة أمناء الاستثمار في الجانب الاقتصادي والاجتماعي على المجتمع الإسلامي ، وذلك حسب الاتفاق في إطار قواعد الشريعة الإسلامية[٢]، ويمكن تلخيص ذلك فيما يلي:

١. قيام المصرف بمشاركة العمال في نشاطهم الإنتاجي مراعاة لأن يجند المصرف خبرته الفنية عن أحسن الأساليب وأفضل السبل في مجال الإنتاج ، وبذلك يحصل التعاون بين رأس المال وخبرة العمل في تنمية الاقتصاد القومي ، وهذا متفق تماماً مع التوجيهات الإسلامية[٣].
٢. صاحب المال الذي يضع أمواله على أساس المشاركة سوف يحصل على ربح عادل يتكافأ مع الدور الذي أداه في التنمية الاقتصادية ، وهذا يعدُّ تشجيعاً للمسلمين على إيداع أموالهم لدى المصرف الإسلامي ودوام استثمارها[٤].
٣. نظام المشاركة يحرر المسلمين من العائد المحدد المتمثل في الربا المنتشر في مجتمعنا الحالي، والقائمة عليه أغلب البنوك التقليدية اليوم ، مما يرفع عن المسلم الحرج في التعامل مع المصارف[٥].
٤. نظام المشاركة يكفل النهوض باقتصاديات العالم الإسلامي ، وذلك لأن المصرف الإسلامي لا ينظر إلى الفائدة على اعتبار أنها المؤشر الأساسي لتحديد الكفاية الجدية لرأس المال وتوجيه

---

(1) شيخون ، د. محمد : (٢٠٠٢م) المصارف الإسلامية والدور الاقتصادي والسياسي ، دراسة في تقويم المشروعية الدينية والدور الاقتصادي والسياسي ، عمّان: دار وائل ، ص ١٨٧ .

(2) العبادي ، د . عبد الله عبد الرحيم : موقف الشريعة من المصارف الإسلامية المعاصرة ، الطبعة الثانية ، صيدا : المكتبة العصرية ، ص١٨٠ .

(3) زعتري : الخدمات المصرفية ، ص٧٧ ملخصاً بتصرف .

(4) المصدر السابق ، ص٧٨ .

(5) العبادي: موقف الشريعة من المصارف الإسلامية المعاصرة ، ص١٨٠ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الاستثمارات، وإنما إلى أن المؤشر الإسلامي لديه هو الربح إلى جانب الاعتبارات الاجتماعية الأخرى التي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالاقتصاد ، مثل: العمالة ورفاهية المجتمع واحتياجاته، وشعار المصرف الإسلامي هو التنمية لصالح المجتمع[١].

فالنهوض بالأمة الإسلامية اقتصادياً يجعلها أمة قوية، ذات سيادة، يخشاها أعداؤها، وقد أمرنا الشرع بذلك وأوجبه علينا ، قال عز وجل:﴿ وَأَعِدُّواْ لَهُم مَّا اسْتَطَعْتُم مِّن قُوَّةٍ وَمِن رِّبَاطِ الْخَيْلِ تُرْهِبُونَ بِهِ عَدْوَّ اللّهِ وَعَدُوَّكُمْ وَآخَرِينَ مِن دُونِهِمْ لاَ تَعْلَمُونَهُمُ اللّهُ يَعْلَمُهُمْ﴾[٢] فإن من أعظم أسباب قوة الدولة هو الاقتصاد ، إذ يُعتبر ركيزةَ الاستقرار في الدولة واستقرار أمنها.

(1) شبير: المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي ، ص٢٦٠-٢٦١ ـ زعتري : الخدمات المصرفية ، ص٧٧ ـ٧٨ ملخصاً بتصرف .

(2) سورة الأنفال ، الآية ٦٠ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثالث

مفهوم تسويق العقارات

من المعاملات التي بدأت تمارس في المصارف الإسلامية ما يُعرف بخدمة أمناء الاستثمار في تسويق العقارات، وفي هذا المبحث نحاول الوقوف على هذه الخدمة وتوضيحها، مما يستلزم معرفة معنى العقار، وماذا يشمل ، ثم فهم معنى تسويق العقار، حيث إنَّ لهذا أهمية قصوى في بحثنا، لأن العميل يكون عنده شيءٌ من العقارات، ويرغب بالتعامل عبر(خدمة أمناء الاستثمار) مع المصرف، فينبغي أن نوضّح ما هو نطاق بحثنا (العقارات)، وما حدودها، ثم ما معنى خدمة أمناء الاستثمار، ثم ما التسويق ومعناه .

حتى يكون العميل الطالبُ لخدمة أمناء الاستثمار في المصارف الإسلامية عبر تسويق العقارات مُدركاً لأبعاد العملية وأركانها وأطرافها .

المطلب الأول

مفهوم التسويق لغةً واصطلاحاً

أولاً: التسويق لغة:

التسويق مصدرٌ مِن : ساقَ الماشية سَوْقاً وسِياقةً ومَساقاً فهو سائِقٌ: أي قادها ، وسَوَّاقٌ شُدِّدَ للمبالغة، وساقَ إلى امرأته صداقها: أرْسَلَهُ وحملَه إليها ، ويُقال من باب المجاز: ساقَ إليه خَيْرًا، وساقت الرِّيحُ السَّحابَ . والسُّوقُ يُذكر ويؤنث: مَوْضِعُ البياعاتِ التي يباع فيها ، وتَسَوَّقَ القَومُ: إذا باعُوا واشْتَرَوْا، وتَقولُ العامَّةُ: سَوَّقُوا . ومنه جاء من المَجاز: هو يَسُوقُ الحَدِيثَ أَحْسَن سِياقٍ، وإليكَ يُساقُ الحَدِيثُ، وكلامٌ مَساقُهُ إلى كذا . ويُقال: سَوَّقَ الشَّجَرُ تَسْوِيقاً : صارَ ذا ساقٍ، وسَوَّقَ فُلاناً أمْرَهُ : مَلَّكَهُ إيَّاهُ[1].

---

(1) انظر: الزبيدي ، السيد محمد مرتضي الحسيني: تاج العروس من جواهر القاموس ، الطبعة الأولى ، تصوير ونشر: دار مكتبة الحياة ، بيروت ـــ لبنان ، عن المطبعة الخيرية/مصر، سنة ١٣٠٦هـ ، مادة (س وق) ، ٦٣٩١/١ ـــ الفيومي: المصباح المنير ، مادة (س وق) ، ٢٩٦/١ـــ الرازي ، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر: مختار الصحاح ، الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م، ص١٣٨ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

والتَّسَوُّق في اللغة يعني البيع والشراء كما أشار لذلك صاحب تاج العروس بقوله الـذي تقدَّم آنفاً:(وتَسَوَّقَ القَومُ : إذا باعُوا واشْتَرَوْا ، وتَقولُ العامَّةُ: سَوَّقُوا) ، ولم أعثـر علـى كلمـة (التسويق) بمعنى طلب السوق للبيع ، أو بمعنى تبايع الناس وشرائهم .

ثانياً: التسويق اصطلاحاً:

مرَّ مفهوم التسويق بمراحل عديدة وتطورات كثيرة ، واختلف مفهومه من عصرٍ لآخر ، مع علاقته المرتبطة بالتبادل التجاري ، ويبدو أن بعض التعريفات وإلى وقت قريب كانت تقصر التسويق على مجرد نقل السلع من مراكز الإنتاج إلى مراكز الاستهلاك ، بينما راعت التعريفات الحديثة كثيراً من الأمور الهامة والمتداخلة في جانب التسويق .

وقـد جاء في التعريف الحديث للتسويق ما ذكرته الجمعية الأمريكية للتسويق (ANA) عام ١٩٩٥م بأنه : " عملية تخطيط وتنفيذ التصور الكلي لتسعير وترويج وتوزيع الأفكار والسلع والخدمات، لخلق عملية التبادل التي تشبع حاجات الأفراد والمنشآت" . أو بعبارة أخـرى: " هـو النشاط التجاري لعرض المنتجات أو الخدمات للزبائن المحتملـين بطريقـة تجعلهـم متلهفـين للشراء"[١].

وهذا التعريف يعتبر التسويق عملية إدارية ، كما أنه لا يقتصر على السلع والخـدمات ، وإنما يتعدى إلى الأفكار والمبادئ .

وجاء في تعريف آخر: " نظام متكامل يشمل مجموعة من الأنشطة والوظائف التي يدور بعضها حول البحث والدراسة وتطوير السلع والخدمات التي ترضي حاجات ورغبـات الزبـائن وتُحقّق للمشروع الأرباحَ التي يسعى لتحقيقها "[٢].

والذي يظهر للباحث أن مفهوم التسويق اليوم لا يقتصر على مجرد نقل السلع من مراكز الإنتاج إلى مراكز الاستهلاك ، وأنَّ هناك كثيراً من الخطوات التي تُعتبر من مفهوم التـسويق ،

---

(1) خير الدين ، د. حسين محمد : (١٩٩٦م) ، الإعلام ، القاهرة: جامعة عين شمس ، ص٣٠ . وانظر: حبيب/ الشدوخي ، د. رعد عبد الكريم ود.هند ناصر : (١٩٩٤م) ، التسويق ، الطبعة الأولى ، جدة ـــ المملكة العربية السعودية ، ص٤٢ .

(2) نقلاً من :(منتدى أسواق) على الشبكة العنكبوتية(الإنترنت) www.aswwaq.com

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كالإعلان والترويج والتسعير ، لكن المُؤدّى لكل هذا هو تصريف السلعة للمستهلك مع كل ما يتبع ذلك من خطوات مُصاحبة أو سابقة لعملية التصريف هذه ، ويبدو أن التعريف الثاني للتسويق أقرب لما هو قائم على أرض الواقع .

المطلب الثاني

مفهوم العقارات لغةً واصطلاحاً

أولاً : العقار لغة

العَقار بفتح العين في اللّغة : كلّ ما له أصل وقرار ثابت كالأرض والدّار والضّياع والنّخل، وقال بعضهم: ربّما أطلق على متاع البيت ، يُقال: ما له دار ولا عقار، أي: نخل . ويُقال: في البيت عقار حسن، أي: متاع وأداة ، قال الأصمعي: العقار مأخوذ من عُقْر الدار بضم العين وفتحها وهو أصلها وقيل: وسطها ، وقال الزمخشري: من عَقِرَ إذا بقي مكانه لا يتقدم ولا يتأخر فزعاً أو أسَفاً أو خجلاً. والجمع: عقارات[1].

ثانياً : العقار اصطلاحاً

العقار في الاصطلاح الفقهي : هو الثّابت الّذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر ، مثل: الأرض والدّار والحوانيت[2].

وهذا ما تواردت عليه عبارات الفقهاء:

---

(1) انظر: الزبيدي: تاج العروس ،٦٣٩١/١ ــ الفيومي: المصباح المنير، ٤٢١/٢ ــ ابن الأثير ، مجد الدين المبارك بن محمد الجزري : النهاية في غريب الحديث والأثر ، تحقيق: الطاهر الزاوي ومحمود الطناحي ، المكتبة العلمية ، بيروت ــ لبنان ، ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م ، ٥٢٩/٣ــ الجرجاني ، علي بن محمد بن علي: التعريفات ، الطبعة الأولى ، تحقيق : إبراهيم الأبياري ، دار الكتاب العربي ، بيروت ــ لبنان، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م ،١٩٦/١ــ النووي: أبو زكريا يحيى بن شرف: تحرير ألفاظ التنبيه ، الطبعة الأولى ، تحقيق : عبد الغني الدقر ، دار القلم ، دمشق ــ سوريا ، ١٤٠٨هـ ،١٩٧/١ .

(2) الموسوعة الفقهية ، وزارة الأوقاف الكويتية ١٨٦/٣٠ ــ الفتاوى الهندية(الفتاوى العالمكيرية) ، مجموعة من علماء الهند الأحناف برئاسة نظام الدين البلخي ، دار الفكر، بيروت ، ٣٦١/٢ ــ حسين ، د. أحمد فراج: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، الطبعة الأولى ، بيروت: دار الفكر العربي ، ص٦٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فمثلاً قال الفقيه الشافعيُّ الخطيب الشربيني شارحاً عبارة الإمام النووي في المنهاج(وقبضُ العقار تخْليتُه للمشتري):

" قوله(وقبضُ العقار) أي: إقباضه ، وهو الأرض والنخل والضِّياع "[١].

ثم قال: " قال الرافعي: وفي معنى العقار: الأشجار الثابتة "[٢].

المطلب الثالث

مفهوم تسويق العقارات من حيث كونه لقباً

يلعب التسويق دوراً مهماً في انتقال المنتج (العقار) من المطور إلى المشتري، وترجع أهمية التسويق العقاري إلى ضرورة الارتقاء بالمنتج العقاري لتيسير تسويقه.

وقد ظهر من تعريف التسويق بأنه تحقيق احتياجات الزبائن وإرضاء هذه الاحتياجات بعائد مرض للمستثمر، والتسويق العقاري ليس مرادفاً للبيع ؛ لأن البيع هو المرحلة الأخيرة من عملية التسويق .

وتسويق العقارات هو الجهود المختلفة التي تبذل من أجل تحقيق الطلب على شراء أو تأجير الوحدات العقارية المتنوعة[٣].

أو: هو جميع أوجه النشاط الاقتصادي المشروع التي يقوم بها الوسيط العقاري (أو: إدارة أمناء الاستثمار في المصارف) للعقارات من حيث التبادل المادي للعقارات ومن حيث البيع والشراء والبناء والإنشاء ، فالتحديات التسويقية هي كيف تباع العقارات ولمن تباع وما أسعار البيع المناسبة ؟

---

(1) الخطيب الشربيني: مغني المحتاج شرح ألفاظ المنهاج ، ٧٢/٢ .

(2) المصدر السابق ، ٧٣/٢ .

(3) الراجحي ، مشعل بن عبد الله : (الثلاثاء ١٨ جمادى الآخرة ٢٠٠٧/٧/٣م) التسوق العقاري ، مقال في: صحيفة الجزيرة السعودية ، العدد١٢٦٩٦ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وكذلك التبادل المنفعي من حيث إيجارها والاستفادة من خدماتها[١].

ومن هذا التعريف يظهر أن تسويق العقار إما أن يقع على بيع منفعة العقار بتأجيره لمن يستفيد من خدمته ، وإما أن يقع التسويق على بيع رقبة العين لمن يشتري الرقبة والمنفعة معاً للسكنى أو البناء أو الإنشاء .... حيث تتم عملية تسويق العقار من خلال ما يُعرف بأمناء الاستثمار، وهي خدمة تقدمها المصارف والشركات لعملائها ، وتجري بواسطتها وفق آلية معينة نتحدث عنها في الفصل التالي من هذه الرسالة.

(1) زعتري: الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها ، ص١١٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثاني

تكييف خدمة أمناء الاستثمار

لتحديد مشروعية أيّة معاملة أو إجراء ، ولبيان الحكم الشرعي فيها ، لا بدّ من تحليل المعاملة وعرضها على قواعد الشريعة الإسلامية ، وأصول الكتاب والسنة، وما يتبع ذلك من توضيح أجزاء المعاملة ومدى مطابقتها للشروط الشرعية ، ثم الحكم عليها بعد ذلك تبعاً للتكييف الفقهي الذي عُولجت به المعاملة .

وخدمة أمناء الاستثمار ينبغي معرفة تكييفها الفقهي ، حتى نستطيع معالجة صورها وأمثلتها ، وحتى نتمكن من الوصول إلى الحكم الشرعي الصحيح فيها .

والعلاقة بين العميل والمصرف (في مجال خدمة أمناء الاستثمار لتسويق العقارات) تقوم على إحدى طريقتين :

١. الوكالة : بأن يجعل العميل للمصرف أجراً محدداً ، مقابل أن يقوم المصرف بعمل محدد أيضاً (قد يكون بيعاً أو تأجيراً أو إعارة) ، وتكون هذه نيابة من المصرف عن العميل في التصرفات .
٢. المضاربة : بأن يدخل المصرف كمضارب في هذه العقارات أو العقار ، فيكون المال من العميل (وهو هنا العقار وما في معناه) ، ويكون العمل والجهد من المصرف(وهو تسويق هذا العقار) على أنَّ للمصرف نسبة من أرباح تسويق وتشغيل هذا العقار .

وسأتحدث ــ في مبحثين مهمين ــ عن الوكالة والمضاربة ، شارحاً لهما ، متحدِّثاً بإيجاز عن شروطهما ، ثم عن عملية الوكالة والمضاربة في تكييف خدمة أمناء الاستثمار.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الأول

تكييف العلاقة القائمة بين المصرف وطالب الاستثمار على أساس الوكالة

يحتاج العميل الذي يملك عقاراً أو عقارات إلى هيئة ذات خبرة ، لتُحسن استغلال هذا العقار وتسويقه ، سواءً عبر التأجير أم البيع أم الإعارة ، وعندما يجد تلك الهيئة فإنه سيدع لها حرية التصرف في استغلال هذا العقار نيابة عنه .

وهذه النيابة هي مفهوم الوكالة حقيقة ، أي: أن العلاقة بين المصرف والعميل تقوم على قيام المصرف بدور الوكيل عن الفرد المستثمر .

فهو يقوم بعمليات استثمارية بناءً على رغبة صاحب العقار .

وصاحب العقار إنما رغب في توكيل المصرف لعلمه بوجود إدارة واعية ، وخبرات قيّمة، وخطط طموحة ، وشفافية بالتعامل ، وهذا كله يُولّد الثقة بين العميل والمصرف[1].

وفيما يلي أتكلم ــ في أربعة مطالب ــ عن الوكالة ودليل مشروعيتها ، وكذلك الحديث عن أنواعها (وكالة بأجر ووكالة بلا أجر) ، والوكالة في المصرف ، وما يُحظر على الوكيل التصرف فيه ، مع إبداء الباحث لرأيه كلما اشتدّ الخلاف في مسألة.

---

(1) الخدمات المصرفية ، د. علاء الدين زعتري ، ص٧٦ ، والدكتور علاء زعتري في كتابه المُشار إليه قد قَصَرَ وحدّد العلاقة القائمة بين المصرف والعميل في مجال خدمة أمناء الاستثمار على أساس الوكالة ، وقد زدتُ على ذلك علاقة أخرى وهي المضاربة ، وسيتم الحديث عنها في المبحث الثاني من هذا الفصل .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الأول

تعريف الوكالة لغةً واصطلاحاً

أولاً : الوكالة في اللغة

الوَكَالة ــ بفتح الواو وكسرها لغةً ــ: التفويض ، يقال: وكَّله : أي فوَّض إليه ، ووكَّلتُ أمري إلى فلان: أي فوّضت إليه ، واكتفيتُ به ، ووَكَّل فلانٌ فلاناً إذا استَكْفاه أمرَه ، ثِقةً بكِفايتِه أو عَجْزاً عن القيام بأمر نفسه[١].

وسُمِّي الوكيلُ وَكِيلاً لأن مُوَكِّله قد وَكَل إليه القيامَ بأمره فهو مَوْكولٌ إليه الأمرُ[٢].

ثانياً : الوكالة في الاصطلاح الفقهي

تُعرَّف الوكالة عند الفقهاء بأنها: (تفويض شخص لغيره ما يفعله عنه حال حياته مما يقبل النيابة شرعاً) [٣].

وهو تعريف مقبول ، والباحث يرى التعبير عن التوكيل بهذا التعريف:

(تفويض شخص لغيره ما يجوز للمُوكِّل فعلُه حال حياته مما يقبل النيابة شرعاً) .

---

(1) ابن منظور: لسان العرب ، مادة (و ك ل) ، ١١ / ٧٣٤ .

(2) الفيومي: المصباح المنير ، مادة (و ك ل) ، ٦٧٠/٢ .

(3) الرملي ، محمد بن شهاب الدين: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، دار الفكر، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٤هـ/ ١٩٨٤م ، ١٥/٥ ــ الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢١٧/٢ ــ البهوتي ، منصور بن يونس: كشاف القناع عن متن الإقناع ، دار الكتب العلمية ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ،٤٦١/٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني

مشروعية الوكالة

الوكالة جائزة ومشروعة بالكتاب والسنة والإجماع .

فمن الأدلة الدالة من القرآن الكريم على مشروعية الوكالة قول الله ــ عز وجل ــ:﴿فَابْعَثُوا أَحَدَكُم بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُم بِرِزْقٍ مِّنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا﴾[١].

ووجه الدلالة في الآية الكريمة : ما قاله الإمام القرطبي في تفسير هذه الآية: " في هذه البعثة بالورق دليل على الوكالة وصحتها "[٢].

ومن الأدلة الدالة من السنة النبوية المطهرة على مشروعية الوكالة حديث جابر بن عبد الله ــ رضي الله عنهما ــ قال: أردت الخروج إلى خيبر ، فأتيت النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ فسلمت عليه ، وقلت له: إني أردت الخروج إلى خيبر ، فقال: " إذا أتيت وكيلي فخذ منه خمسة عشر وسقاً ، فإن ابتغى منك آية فضع يدك على ترقوته "[٣].

ووجه الدلالة في الحديث الشريف :أن النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ بعث جابراً إلى وكيله الذي وكّله بجمع الصدقات ، وأعطاه علامة ليعلم أن النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ هو الذي أرسله ، بأن يضع يده على ترقوته[٤]، فهذا يدل على أن رسول الله كان يُوكّل ، وفعله سنة وبيان .

---

(1) سورة الكهف ، الآية ١٩ .

(2) القرطبي: الجامع لأحكام القرآن ، ١٠/ ٣٢٦ .

(3) سنن أبي داود ، كتاب الأقضية ، باب: في الوكالة ، ٢/ ٣٣٨ ، حديث رقم ٣٦٣٢ .

(4) الترقوة: العظم الذي بين ثغرة النحر والعاتق. انظر: ابن الأثير الجزري: النهاية في غريب الحديث والأثر ، ١٨٧/١ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد انعقد إجماع الأمة على جواز الوكالة والعمل بذلك ، ونقل الإجماع غيرُ واحد من الأئمة ، كابن قدامة[١]، والخطيب الشربيني[٢].

المطلب الثالث

الوكالة بأجر

أولاً : تعريف الوكالة بأجر:

لم أعثر على تعريف خاص بالوكالة بأجر أو عوض ، لكنها نوع من الوكالة المعروفة والمُعرَّفة اصطلاحاً عند الباحث بأنها:

(تفويض شخص لغيره ما يجوز للمُوكّل فعلُه حال حياته مما يقبل النيابة شرعاً) ، وزاد الفقهاء بأن هذا التفويض قد يكون بأجر ــ وهو ما يختص بما نذكره هنا ــ أو بغير أجر .

فعليه يمكن تعريف الوكالة بأجر بأنها :

(تفويض شخص لغيره ما يجوز للمُوكّل فعلُه حال حياته مما يقبل النيابة شرعاً مقابل أجرٍ للوكيل) .

ثانياً : تكييف الوكالة بأجر:

الوكالة بأجر ــ كما بيّنا ــ هي فرع عن عقد الوكالة ، لكن بسبب وجود عملٍ من الوكيل، وبسبب وجود أجرٍ من المُوكّل، فإن بعض الفقهاء أشار إلى أنها وكالة باللفظ ، لكنها بالحقيقة إجارة، قال ابن جزي في القوانين الفقهية:

---

(1) ابن قدامة: المغني ، ٢٠١/٥ .

(2) الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢١٧/٢ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

"تجوز الوكالة بأجرة وبغير أجرة ، فإن كانت بأجرة فحكمها حكم الإجارات ، وإن كانت بغير أجرة فهو معروف من الوكيل "[١].

وقال القرافي في أنوار البروق:

" وأما الوكالة بعوض فهي من باب الإجارة "[٢].

وورد في الموسوعة الفقهية :

" الوكالة بأجر (بجُعل) حكمها حكم الإجارات ، فيستحق الوكيل الجعل بتسليم ما وكل فيه إلى الموكل ــ إن كان مما يمكن تسليمه ــ." [٣].

ثالثاً : مشروعية الوكالة بأجر:

اتفق الفقهاء على أن الوكالة قد تكون بغير أجرٍ ، وقد تكون بأجرٍ ، فقد كان النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ يبعث عماله لقبض الصدقات ، ويجعل لهم عمولة[٤]، ويدل على هذا ما جرى بين ربيعة بن الحارث والعباس بن عبد المطلب مما ورد في صحيح مسلم ، فقد اجتمعا مرةً فقالا: والله لو بعثنا هذين الغلامين (عبد المطلب بن ربيعة بن الحارث والفضل بن عباس) إلى رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ فكلَّمَاه فأمَّرَهُما على هذه الصدقات ، فأدَّيا ما يؤدي الناس وأصابا مما يصيب الناس ؟!

فبينما هما في ذلك جاء علي بن أبي طالب ، فوقف عليهما فذكرا له ذلك ، فقال علي بن أبي طالب: لا تفعلا ، فوالله ما هو بفاعل !

---

(1) ابن جزي الكلبي ، محمد بن محمد المالكي: القوانين الفقهية ، دار الكتب العلمية ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ٢١٥/١ .

(2) القرافي ، شهاب الدين أحمد بن إدريس: أنوار البروق في أنواع الفروق(المشهور بالفروق) ، عالم الكتب ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ١٨٨/١ .

(3) يُنظر: الموسوعة الفقهية ، وزارة الأقاف بدولة الكويت ٣٢٥/١١ ــ ابن قدامة: المغني ، ٢١٠/٥ .

(4) ابن حجر العسقلاني ، أبو الفضل أحمد بن علي العسقلاني: تلخيص الحبير في أحاديث الرافعي الكبير ، تحقيق : السيد عبدالله هاشم اليماني المدني ، طبعة المدينة المنورة ، ١٣٨٤هـ/ ١٩٦٤م ، ٥٠/٣ ، حديث رقم٢١٣٨ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فانتحاه (لامَه) ربيعةُ بن الحارث فقال: والله ما تصنع هذا إلا نفاسة منك علينا ! فوالله لقد نلتَ صهر رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ، فما نفسناه عليك !

قال علي: أرسلوهما !

يقول عبد المطلب بن ربيعة بن الحارث: فانطلقا واضطجع عليٌّ ، فلما صلى رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ الظهر سبقناه إلى الحجرة فقمنا عندها حتى جاء فأخذ بآذاننا ، ثم قال: اخرجا ، ثم دخل ودخلنا عليه وهو يومئذ عند زينب بنت جحش ، فتواكلنا الكلام ثم تكلم أحدنا فقال: يا رسول الله أنت أبرُّ الناس وأوصلُ الناس ، وقد بلغنا النكاح ، فجئنا لتؤمِّرَنا على بعض هذه الصدقات فنؤدي إليك كما يؤدي الناس ، ونصيب كما يصيبون ، قال: فسكت طويلاً حتى أردنا أن نكلمه ، قال عبد الله: وجعلت زينب تلمع علينا من وراء الحجاب :أنْ لا تُكلِّماه ! قال: ثم قال: إن الصدقة لا تنبغي لآل محمد ، إنما هي أوساخ الناس "[١].

ووجه الدلالة في الحديث الشريف :

أن النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ كان يرسل بعض العمال على الصدقات ، ويعطيهم شيئاً من الأجر ، ولهذا طمع ربيعة بن الحارث والعباس بن عبد المطلب أن ينال ابناهما شيئاً من ذلك ويُصيبا مما يصيب الناس .

والوكالة بأجر جائزة، يقول بان جزي الفقيه المالكي: "تجوز الوكالة بأجرة وبغير أجرة "[٢].

ويقول ابن قدامة في المغني: " ويجوز التوكيل بجعل وغير جعل "[٣].

---

(1) صحيح مسلم ، الإمام مسلم ، كتاب: الزكاة ، باب: ترك استعمال آل النبي في الصدقة ، ٢ /٧٥٦ ، حديث رقم١٠٧٢ .

(2) ابن جزي: القوانين الفقهية ، ٢١٥/١ .

(3) ابن قدامة: المغني ، ٥٦/٥ .

وانظر: الرحيباني ، مصطفى بن سعد بن عبدة: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى ، المكتب الإسلامي ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ٤٨٨/٣ ــ النووي: أبو زكريا يحيى بن شرف: روضة الطالبين وعمدة المفتين ، الطبعة الثانية ، إشراف: الأستاذ زهير الشاويش ، المكتب الإسلامي ، بيروت ــ لبنان ، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م ، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م ، ٢٩١/٤ ــ السرخسي ، أبو بكر محمد بن أبي سهل : المبسوط ، دار المعرفة ، بيروت ــ لبنان ، ١٩٨٩م ، ١٠٥/١٩ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الرابع

الوكالة في أعمال المصرف في خدمة أمناء الاستثمار

قد يكون لدى العميل فائض من العقارات عن حاجاته الشخصية الخاصة أو الاستثمارية، وليس في ذهنه أي مشروع جديد يقوم به، أو ليس لديه وقت كافٍ للإشراف والمتابعة لمشاريعه، وهو يرغب في زيادة موارده المالية واستثمارها، فيعمدُ لعرض تلك العقارات للمصرف؛ ليقوم المصرف بعد ذلك باستثمارها وإدارة مشاريعها عبر أفضل الطرق وأضمن الوسائل الاستثمارية ، بعد أن يأخذ توكيلاً بهذا الخصوص من العميل .

والمصرف ابتداءً مخيَّرٌ في قبول أو رفض هذا التوكيل لاستثمار عقارات العميل .

فإذا قبل المصرف هذا التوكيل فإنه يُطالب بتحديد أجره نظير قيامه باستثمار هذه العقارات، وقد تقدم أن الوكالة بأجر جائزة .

كما يتم تحديد نوع هذه الوكالة: أهي وكالة عامة، أم وكالة خاصة في عمل معين يطلبه العميل؟

فإذا كانت عامة فالمصرف حينها مختارٌ في اختيار نوع الاستثمار وطريقة إدارته ما دام التعامل حلالاً شرعاً ، وبشرط عدم حصول غبن ظاهر وفاحش من تلك العمليات الاستثمارية .

وإذا كانت الوكالة خاصة ، كالتعامل بالعقارات في إطار معين، أو في منطقة معينة ، أو لأفراد بخصوصهم، فعلى المصرف التقيّد بما تم الاتفاق عليه، ولا يجوز له تجاوز ذلك دون علم العميل وإذنه.

وينبغي التأكيد على بعض المحظورات التي تقع فيها بعض المصارف في عقودها الاستثمارية القائمة على الوكالة بينها وبين العميل في خدمة أمناء الاستثمار ، ومن هذه المحظورات:

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أ ــ شراء المصرف لنفسه ما وُكّل في بيعه:

لا يحق للمصرف أن يشتري من مال العميل أو يبيع لنفسه (لحساب المصرف) ؛ لأنه متهم في حق نفسه ومحاباتها لها، ولأنه حينئذٍ يكون بائعاً ومشترياً في آنٍ معاً ، حيث يرى جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة وبعض المالكية إلى أنه لا يجوز للوكيل أن يشتري من نفسه مطلقاً؛ لأنه متهم، وأجاز بعض المالكية والحنابلة جواز ذلك البيع إن أذن له الموكّل[١].

ويرى بعض الحنابلة الجواز للوكيل أن يشتري من نفسه مطلقاً ، لكن بشرط توفر أمرين:

١. أن يزيد على مبلغ ثمنه في النداء .
٢. أن يتولى النداء غيره[٢].

وبذلك تزول التهمة ، ويكون الحظ للموكل في البيع[٣].

ويبدو أن رأي الجمهور في هذه المسألة هو الراجح ؛ لأن بيع الوكيل وشراءه لنفسه قد يُوقع المُوكّل في ظلم؛ ولأنه بذلك يكون هو البائع وهو المشتري ، وقد تغلب عليه نفسه فيشتري بثمن المثل ولو باعَه في السوق لكان الثمن أضعافاً مضاعفة .

وقد يؤدي هذا الشراء إلى النزاع بين الوكيل والموكّل ، فتنقلب العلاقة بينهما إلى عداوة ؛ ولهذا يرى الباحث أن مذهب الجمهور أصح في هذه المسألة ، والله أعلم .

---

(1) يُنظر: ابن عابدين: رد المحتار، ٤٠٦/٤ .
الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢٢٤/٢ .
ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٣٨٧/٣ ــ ابن جزي: القوانين الفقهية ، ص٣٣٣ .
المرداوي ، علي بن سليمان: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ، الطبعة الأولى، تحقيق: محمد حامد الفقي ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ــ لبنان ، ١٩٥٦م ، ٥ /٣٧٥ .

(2) يُنظر: الرحيباني: مطالب أولي النهى ، ٤٦٣/٣ .
المرداوي: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ، ٣٧٥/٥ .

(3) الطيار ، أ.د عبد الله بن محمد: (١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م) الفقه الميسر ، الطبعة الأولى ، نشر: دار الوطن ، ص١٦٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ب ــ توكيل المصرف غيره في فعل ما وكّل به:

ومن التصرفات المحظورة على المصرف في الوكالة في خدمة أمناء الاستثمار بأن يُوكل المصرف مصرفاً آخر للقيام بالعمل الذي وكّل به ، دون علم العميل بذلك ، فهذا التصرف لا يحق للمصرف فعله إلا بإذن موكّله، إذ الوكالة تفويض لشخص بأمرٍ ما، والموكّل لم يُفوِّضه إلا لمصلحة رآها، من معرفة أو ثقة أو تجربة أو ضرورة، وهذا مما قد لا يتواجد في الطرف الثالث (الوكيل الثاني)، فقد يُوكل المصرف المُوكّل من طرف العميل مصرفاً ثانياً قد يكون أقلَّ خبرةً في إدارة أموال الغير، أو في إعداد الدراسات المالية اللازمة للمشروعات (الجدوى الاقتصادية)، أو يكون أسوأ معاملة، أو لا يرضى العميل أساساً بالتعامل معه ولا يرغب بذلك ، فيقع الغبن على العميل أو شيء من الظلم بسبب ذلك.

وقد نبّه الفقهاء إلى عدم جواز توكيل الموكّل لِما وكّله به الموكّل إلا فيما أذن له ، وقيّدوا هذا في الوكالة الخاصة، وأما الوكالة العامة عند مَن يُجيزها فلا يُمنعُ المصرف من توكيل غيره، ما لم يلحق ضرر وغبن واضح للمُوكّل[1].

وبهذا تكون العلاقة القائمة هنا بين المصرف والعميل هي علاقة خدمة أمناء الاستثمار عبر الوكالة، حيث يُوكل العميلُ المصرفَ التصرف بما يعطيه، استثماراً يتم فيه تحديد الأجرة التي سينالها المصرف، ضمن الشروط والضوابط التي يتفق عليها المتعاقدان.

فالمصرف يقوم بإدارة استثمارات أموال الغير بأجر مقطوع، وذلك على أساس عقد الوكالة بأجر، ويستحق هذا الأجر بأداء العمل سواء تحقق الربح أم لا.

---

(1) يُنظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٢٨/٦ ــ ابن عابدين: رد المحتار، ٤١٠/٤ .
ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٣٨٨/٣.
الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢٢٦/٢ .
ابن قدامة: المغني ، ٩٧/٥ ــ المرداوي: الإنصاف ، ٥ /٣٤٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وهي علاقة فيها فائدة للطرفين:

١. العميل : عبـــر الاستقلال بأرباح أمواله ، بعد دفع الأجرة المتفق عليها للوكيل (المصرف) ، فيستثمر المال ، وتزيد الأرباح ، ويكسب وجود وكيل مستثمر لأموالـــه ، ولديـــه الخبـــرة والمعرفة .

٢. المصرف : عبر الدخل الذي يكسبه من جراء العمليات الاستثمارية التي يقوم بها ، مُـــوكَّلاً من طرف العميل ، وينال أجراً معلوماً على ذلك .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني

تكييف العلاقة القائمة بين المصرف وطالب الاستثمار على أساس المضاربة

العلاقة الثانية التي تجمع بين العميل والمصرف (في مجال خدمة أمناء الاستثمار لتسويق العقارات) تقوم على المضاربة : بأن يدخل المصرف كمضارب في هذه العقارات أو العقـــار ، فيكون المال من العميل (وهو هنا العقار وما في معناه) ، ويكون العمل والجهد من المصرف(وهو تسويق هذا العقار) على أنَّ للمصرف نسبة من أرباح تسويق وتشغيل هذا العقار .

والمضاربة لها أصل في الشريعة ، كما أنَّ لها شروطاً وأحكاماً يجب معرفتها والاطلاع عليها ، وهذا ما سأتناوله في الصفحات القادمة في هذا المطلب الثاني من هذا الفصل ، لنرَ مدى انطباق أحكام المضاربة على مبدأ تكييف العلاقة بين المصرف والعميل في خدمة أمناء الاستثمار على أساس المضاربة .

المطلب الأول

تعريف المضاربة لغة واصطلاحاً

أولاً : المضاربة في اللغة

المضاربة في اللغة مأخوذة من(الضَّرْب)، يُقال: ضَرَبَ في الأرض يَضربُ: خَرَجَ فيهـــا تاجراً أو غازياً ، يقال: ضَرَبْتُ في الأرض: أبْتَغِي الخَيْرَ من الرزق[١].

ومنه قـــول الله عز وجل:﴿ وإذا ضَرَبْتُمْ في الأرْض﴾ [٢] أي: سافرتم.

---

(1) ابن منظور: لسان العرب ، مادة (ضرب) ٥٤٣/١ ـــ الرازي: مختار الصحاح ، مادة (ضرب) ١/ ٤٠٣ .

(2) سورة النساء ، الآية ١٠١ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثانياً : المضاربة في الاصطلاح

عرَّف الفقهاء المضاربة بأنها: عقدُ شركةٍ في الرّبح بمالٍ من جانبٍ(رب العمل) ، وعملٍ من جانبٍ (المضارب) [١]، أو: أن يدفع رجل مالاً لآخر ، ليتجر به ، ويكون الفضل بينهما حسبما يتفقان عليه ، من النصف أو الثلث ، أو الربع ، وذلك بعد إخراج رأس المال[٢]، أو: أن يدفع المالك إلى العامل مالاً ليتجر العامل فيه ، والربح مشترك بينهما[٣]، أو: أن يدفع رجل ماله إلى آخر يتجر له فيه ، على أن ما حصل من الربح بينهما ، حسب ما يشترطانه[٤].

والذي يظهر للباحث أن هذه التعريفات المتعددة إنما تدور في معنى واحد ، وإن اختلفت عباراتها، فالحديث هنا عن عقدٍ بين مالكٍ للمال وبين العامل (المضارب) ، والمال من طرف المالك ، والعمل من طرف المضارب ، وهما شريكان في الربح بنسبةٍ متفقٍ عليها ، بينما الخسارة لا يتحملها المضارب ، بل رب المال ؛ لأن الشركة في الربح الناتج من هذه المضاربة.

المطلب الثاني

مشروعية المضاربة

ثبتت مشروعية المضاربة في الجملة بأدلةٍ متعددة من الكتاب والسنة والإجماع :

أولاً: الكتاب

من الأدلة الدالة من القرآن الكريم على مشروعية المضاربة في الجملة ما يلي:

---

(1) ابن عابدين: رد المحتار، ٥/٦٤٦ ــ الزيلعي ، عثمان بن علي: تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ، الطبعة الأولى ، دار المعرفة ، بيروت ، ١٣١٥هـ ، ٥/٥٣ .

(2) ابن جزي: القوانين الفقهية ، ص ١٨٦ .

(3) الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ /٣١٠ ــ البكري الشافعي ، عثمان بن محمد: إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين لشرح قرة العين ، دار الفكر ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ٣/٢٧ .

(4) ابن قدامة: المغني ، ٥/١٣٤ ــ المرداوي: الإنصاف ، ٥ /٤٢٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

١ــ قولُ اللّه ــ عز وجل ــ:﴿وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّه﴾ [١].

ووجه الدلالة في الآية الكريمة:

أن قوله عزّ شأنه:﴿وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّهِ﴾أشار إلى طائفة يبتغون من فضل الله عبر التجارة ، وطريقهم أنهم يضربون في الأرض ، وهو حال المضارب الذي يضرب في الأرض يبتغي من فضل اللّه عزّ وجلّ .

يقول السرخسي الفقيه الحنفي عن هذه الآية : يعني السفر للتجارة[٢].

والآية وصفٌ لأصحاب نبيه ــ صلى الله عليه وسلم ــ في أنهم يضربون في الأرض ابتغاءً للرزق ، ولا يصفهم المولى ــ عز وجل ــ إلا بما هو محمود ومشروع ، والله تعالى وأعلم .

٢ــ قوله سبحانه وتعالى:﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لاَ تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلاَّ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ﴾[٣].

ووجه الدلالة في الآية الكريمة:

أن الآية الكريمة دلت بعمومها على جواز التجارات ، والمضاربة تجارة من التجارات ، فكانت مشروعة دخولاً في هذا العموم .

ثانياً: السنة

ومن الأدلة الدالة على مشروعية المضاربة في الجملة من السنة النبوية المطهرة جملةُ أحاديث ، منها ما يلي:

---

(1) سورة المزمل ، الآية ٢٠ .

(2) السرخسي: المبسوط ، ١٢٧/٧ .

(3) سورة النساء ، الآية ٢٩ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

١ــ عن أبي هريرة ــ رضي الله عنه ــ قال : قال رسول الله ــ صلى الله عليه و سلم ــ:

" إن الله تعالى يقول: أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه ، فإذا خانه خرجت من بينهما "[١].

ووجه الدلالة في الحديث القدسي الشريف:

أن هذا الحديث دلَّ على جواز الشركات في الجملة ، ومن ضمنها شركة المضاربة ؛ لأن الله عز وجل وعد الشريكين بحفظ مالهما ، وإنزال البركة في تجارتهما ، ما لم يخن أحدهما صاحبه ، مما يدل على جواز الشركة ، بل يدل على استحبابها في الجملة .

يقول أبو الطيب آبادي في شرحه لهذا الحديث : " وفيه استحباب الشركة ، فإن البركة منصبَّة من الله تعالى فيها، بخلاف ما إذا كان منفرداً ؛ لأن كل واحد من الشريكين يسعى في غبطة صاحبه، وإن الله تعالى في عون العبد ما دام العبد في عون أخيه المسلم "[٢].

٢ــ أن النبي ــ صلّى اللّه عليه وسلّم ــ أقرَّ العمل بالمضاربة ، فقد بُعث رسول اللّه صلّى اللّه عليه وسلّم والنّاس يتعاقدون المضاربة، فلم ينكر عليهم، وذلك تقرير لهم على ذلك، والتّقرير أحد وجوه السنّة[٣].

قال شيخ الإسلام ابن تيمية: " وقد كان بعض الناس يذكر مسائل فيها إجماع بلا نص، كالمضاربة، وليس كذلك، بل المضاربة كانت مشهورة بينهم في الجاهلية لا سيما قريش، فإن الأغلب كان عليهم التجارة ، وكان أصحاب الأموال يدفعونها إلى العمال، ورسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ قد سافر بمال غيره قبل النبوة، كما سافر بمال خديجة، والعير التي كان فيها أبو سفيان كان أكثرها مضاربة مع أبى سفيان وغيره، فلما جاء الإسلام أقرها رسول الله، وكان

---

(1) سنن أبي داود ، كتاب البيوع ، باب في الشركة ، حديث رقم ٣٣٨٣ ، ٢/ ٢٧٦ ــ الحاكم النيسابوري ، محمد بن عبد الله: المستدرك على الصحيحين ، الطبعة الأولى ، تحقيق : مصطفى عبد القادر عطا ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ١٤١١هـ/ ١٩٩٠م ، حديث رقم ٢٣٢٢ ، ٢/٦٠ وقال عنه: وهذا حديث صحيح الإسناد و لم يخرجاه ، ووافقه الذهبي .

(2) العظيم آبادي ، أبو الطيب محمد شمس الحق: عون المعبود شرح سنن أبي داود ، الطبعة الثانية ، دار الكتب العلمية ، بيروت ــ لبنان ، ١٤١٥هـ ، ٩/ ١٧٠ .

(3) السرخسي: المبسوط ، ٧/ ١٢٧ ــ الكاساني: بدائع الصنائع ، ٥ /١٠٨ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أصحابه يسافرون بمال غيرهم مضاربة ، ولم ينه عن ذلك ، والسنة قوله وفعله وإقراره ، فلما أقرَّها كانت ثابتة بالسنة"[١].

ثالثاً : الإجماع

أجمعت الأمة على مشروعية المضاربة في الجملة ؛ إذ التوارث والتعامل به من لدن النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ، ورُوي عن جماعةٍ من الصّحابة ــ رضي اللّه عنهم ــ أنّهم دفعوا مال اليتيم مضاربة، منهم: عمر، وعثمان، وعلي، وعبد اللّه بن مسعودٍ ، وعبد اللّه بن عمر، وعبيد اللّه بن عمر، وعائشة، ــ رضي اللّه عنهم ــ، ولم ينقل أنّه أنكر عليهم من أقرانهم أحد، ومثله يكون إجماعاً .

وقد نقل الإجماع غيرُ واحدٍ من أهل العلم:

قال أبو محمد ابن حزم في مراتب الإجماع: " كل أبواب الفقه ، ليس منها بابٌ ، إلا وله أصل في القرآن والسنة ، نعلمه ولله الحمد ، حاشا القراض ، فما وجدنا له أصلاً فيهما البتة ، ولكنه إجماع صحيح مجرد ، والذي نقطع به أنه كان في عصر النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ ، وعلمه فأقرَّه ، ولولا ذلك ما جاز "[٢].

وقال الفقيه ابن رشد: " ولا خلاف بين المسلمين في جواز القراض، وأنه مما كان في الجاهلية فأقره الإسلام، وأجمعوا على أن صفته : أن يعطي الرجلُ الرجلَ المال على أن يتّجر به، على جزءٍ معلومٍ يأخذه العامل من ربح المال، أيّ جزء كان مما يتفقان عليه، ثلثاً أو ربعاً أو نصفاً، وأن هذا مستثنى من الإجارة المجهولة، وأن الرخصة في ذلك إنما هي لموضع الرفق بالناس. "[٣].

---

(1) ابن تيمية ، أحمد بن عبد الحليم: مجموع الفتاوى ، جمع وترتيب:عبد الرحمن بن محمد العاصمي النجدي ، دار عالم الكتب للطباعة والنشر ، ١٤١٢هـ/١٩٩١م ، ١٩٥/١٩ .

(2) ابن حزم ، أبو محمد علي بن حزم: مراتب الإجماع ، دار الكتاب العربي ، بيروت ــ لبنان ، د. ت ، ص ١٦٢ .

(3) ابن رشد: بداية المجتهد ، ١٧٨/٢ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثالث

أركان المضاربة

أركان المضاربة: الإيجاب والقبول (أي الصيغة)، ورب المال، والعامل، ورأس المـــال، والربح، ولكل من تلك الأركان شروط ، فذكر الفقهاء لصحّة المضاربة شروطاً في كل ركن من أركان عقدها :

أولاً: ما يتعلّق بالصّيغة من الشروط

جمهور الفقهاء على أنّه لا بدّ من الصّيغة في المـــضاربة ، والـــصيغة هـــي: الإيجـــاب والقبول، حيث تنعقد بلفظِ المضاربة أو لفظٍ يدل على المضاربة ، مثل: قول ربّ المال للعامل : ضاربتك أو قارضتك أو عاملتك ، أو ما يؤدّي معاني هذه الألفاظ ، لأنّ المقصود المعنى ، فجاز التّعبير بكلّ ما يدل عليه[1].

ثانياً : ما يتعلّق بالعاقدين من الشروط :

يشترط في العاقدين – وهما رب المال والعامل – شروط لا بدّ منها لصحّة المضاربة ، أهمُّها: أن يكون العاقد أهلاً للتصرف ، وهو : الرشيد العاقل .

فلا يصح عقد المضاربة من صغيرٍ غير مميزٍ ، ومجنونٍ ، وسفيهٍ.

---

(1) يُنظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٦/٨٠ــ٨١ .
ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٣/٥١٧ .
النووي: روضة الطالبين ، ٥/١٢٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وأما الصبيّ المميزُ فتصح عقودُه وتصرفاته في البيع والإجارة وسائر المعاوضات الماليّة بإجازةِ الولي ، لاحتمال أنّ فيها نفعاً له ، ولا تصحّ بدونها عند جمهور الفقهاء ، من الحنفية والمالكية والحنابلة[١].

وأما الشافعيةُ فاشترطوا البلوغ لصحة البيع ، وحكموا ببطلان تصرفات الصبيّ المميز وإن أجازها الوليُّ ؛ لأنهم يشترطون الرشد لصحة البيع في العاقد[٢]

ثالثاً : ما يتعلّق برأس مال المضاربة من الشروط :

هناك شروط اشترطها الفقهاء ــ مع خلاف في بعضها ــ في رأس المال , وهي :

١ــ أن يكون نقداً من الدّراهم والدّنانير:

اتّفق جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية ــ وهو رأي عند الحنابلة ــ على هذا الشّرط ، ونقل بعضهم الإجماع عليه ، فلا تصح المضاربة ــ عند الجمهور ــ بالعروض والأمتعة والمنافع المعنوية ، وكذلك العقار وما في معناه ، لأنه ليس بنقود[٣].

وقد علّلوا عدم جواز جعلِ غير النقود رأسَ مالٍ في المضاربة ، ولأن المضاربة بالعروض تؤدي إلى جهالة الربح وقت القسمة ، لأن قيمة العروض تعرف بالحزر والظن ،

---

(1)يُنظر: ابن ضويان ، إبراهيم بن محمد بن سالم : منار السبيل في شرح الدليل ، تحقيق: عصام القلعه جي ، مكتبة المعارف ، الرياض ــ السعودية ، ١٤٠٥هـ، ٣٠٨/١ .

ابن عابدين: رد المحتار، ١٤/٧ ــ الكاساني: بدائع الصنائع ، ٣٢٠/٤ .

ابن رشد: بداية المجتهد ، ٩١٣/١ ــ الصاوي ، أبو العباس أحمد بن محمد: بلغة السالك لأقرب المسالك(حاشية الصاوي على الشرح الصغير) ، دار المعارف ، بيروت ــ لبنان ، د. ت، ٧/٣ .

(2) يُنظر: الحصني، أبو بكر بن محمد: كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار ، الطبعة الأولى ، دار البشائر ، دمشق ، ١٩٩٨م،٣٢٦/١ــ الخطيب الشربيني: مغني المحتاج، ٨/٢ .

(3)يُنظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٨٢/٦ .

الصاوي : بلغة السالك لأقرب المسالك ، ٦٨٢/٣ .

الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٣١٠/٢.

كشاف القناع للبهوتي ٥٠٧/٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتختلف باختلاف المقومين ، والجهالة تفضي إلى المنازعة ، والمنازعة تفضي إلى الفساد ، وهذا لا يجوز[١].

وهناك قولٌ عند الحنابلة ــ وهي رواية عن الإمام أحمد ــ أنه يجوز أن يكون رأس المال في المضاربة من العروض ومن غير النقدين[٢].

والذي يرجّحه الباحث : جواز جعل غير النقدين رأس مالٍ في المضاربة ، وذلك:

١. لأنه لم يرد نصٌّ في الكتاب أو السنة أو عمل الصحابة يمنع من كون رأس المال في المضاربة من غير النقدين .
٢. ولأن الجهالة والغرر التي اعتمد عليها جمهور الفقهاء المانعون في فتواهم يمكن التغلّب عليها بأن يُقوَّم العَرَض أو العقار وما في معناه ــ وهو مدار بحثنا ــ بنقدٍ عند ابتداء عقد المضاربة، وعند انتهاء عقد المضاربة نقوم مرةً أخرى بتقويم العقار بسعره المماثل في السوق، وننظر: هل ارتفع سعره أم انخفض ؟ وبناءً على سعره المتقدّم عند ابتداء العقد يمكن معرفة الربح أو الخسارة ، ثم إعطاء المضارب حقه من الربح المتفق عليه عند ارتفاع السعر .

وهنا ينتفي الغرر والجهالة ، والله أعلم .

٢ــ أن يكون رأس مال المضاربة معلوماً :

يشترط في رأس مال المضاربة أن يكون معلوماً للعاقدين ، قدراً وصفة وجنساً[٣].

---

(1)يُنظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٨٢/٦ .
الصاوي : بلغة السالك لأقرب المسالك ، ٦٨٢/٣ .
الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٣١٠/٢.

(2)ابن قدامة: المغني ، ١٣/٥ــ١٧ .

(3)يُنظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٨٢/٦ .
ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٥١٨/٣ .
الشربيني: مغني المحتاج ، ٣١٠/٢.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٣ــ أن يكون رأس مال المضاربة عيناً:

أي: أن لا يكون رأس المال ديناً ، فلا تجوز على ما في الذّمّة[١].

رابعاً: ما يتعلّق بالرّبح من الشروط

من أهم ما يُذكر كشروط لصحة الربح في عقد المضاربة :

١ــ أن يكون الرّبح معلوماً:

الفقهاء متفقون على أنّه يشترط لصحّة المضاربة أن يكون نصيب كلٍّ من العاقدين من الرّبح معلوماً ؛ وجهالة المعقود عليه توجب فساد العقد[٢].

٢ــ أن يكون الرّبح جزءاً شائعاً:

والفقهاء متفقون أيضاً على أنّه يشترط لصحّة المضاربة أن يكون المشروط لكلّ من المضارب وربّ المال من الرّبح جزءاً شائعاً ، نصفاً أو ثلثاً أو ربعاً ، فإن شُرط عدد مقدّر بأن شرطا أن يكون لأحدهما مائة من الرّبح أو أقل أو أكثر والباقي للآخر لا يجوز ، والمضاربة فاسدة[٣].

ابن قدامة: المغني ، ١٩/٥ .

(1)يُنظر: ابن عابدين: رد المحتار، ٤٨٤/٤ .

الشربيني: مغني المحتاج ، ٣١٠/٢ ــ النووي: روضة الطالبين ، ١١٨/٥ .

ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٦٨٣/٣ .

المرداوي: الإنصاف ، ٤٣١/٥ .

(2)يُنظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٨٥/٦ .

ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٦٨٢/٣ .

الشربيني: مغني المحتاج ، ٣١٣/٢.

الرحيباني: مطالب أولي النهى ، ٥١٤/٣ .

(3)يُنظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٨٥/٦ .

ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٦٨٢/٣ .

الشربيني: مغني المحتاج ، ٣١٣/٢.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خامساً: ما يتعلّق بالعمل من الشروط

ذهب الفقهاء – في الجملة – إلى أنّه يشترط في العمل بالمضاربة شروط ، تصح المضاربة بوجودها ، وتفسد إن تخلّفت هذه الشروط أو بعضها (على اختلاف بينهم في بعض التفاصيل) ، وهي : أن يكون العمل تجارةً , وأن لا يُضيّق ربُّ المال على العامل في عمله ، وأن لا يخالف العامل مقتضى العقد[١].

المطلب الرابع

المضاربة في خدمة أمناء الاستثمار

قد يلجأ مالك العقار إلى المصرف الإسلامي ونيته تنصرف إلى استثمار أمواله بطريقة مأمونة (غالباً)؛ لِما يتمتع به المصرف الإسلامي من ثقة وخبرة في مجال الاستثمار ، كما يرغب مالك العقار أحياناً بتحصيل الأموال من مثل هذه الاستثمارات لمواجهة ظروف الحياة المادية المتقلّبة، وأحياناً لزيادة الدخل وتنويعه.

وتتميز المصارف الإسلامية عن المصارف الربوية عادةً بتقديم طرقٍ استثمارية مناسبة وموافقة للشريعة الإسلامية ، مما يزيد من ثقة العميل(مالك العقار) واطمئنانه على أمواله وأرباحه التي يحصل عليها من طريق حلال مشروع.

الرحيباني: مطالب أولي النهى ، ٥١٤/٣ .

(1)يُنظر للتوسع: الكاساني: بدائع الصنائع ،٨٥/٦ــ٨٩ ، ابن عابدين: رد المحتار،٤٨٥/٤ .

الصاوي : بلغة السالك لأقرب المسالك ، ٦٨٢/٣ ــ ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٥١٨/٣فما بعد .

الشربيني: مغني المحتاج ، ٣١٣/٢ ــ الرملي: نهاية المحتاج ، ٢٣٢/٥ .

ابن قدامة: المغني ، ٤١/٥ ــ المرداوي: الإنصاف ، ٥ /٤١٨ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وهنا لا بدّ من التنويه وبيان بعض الأمور:

أولاً: خطوات عملية المضاربة بين مالك العقار والمصرف

١. يكون لدى مالك العقار عقار أو دورٌ أو مجمع تجاري مثلاً ، ويبدي الرغبة للمصرف في التعامل معه على أساس عقد المضاربة .
٢. يقوم موظف البنك بشرح عقد المضاربة (أو مميزات والتزامات الحساب الاستثماري القائم على المضاربة) .
٣. تحدد حصة كل من المصرف (المضارب) والعميل (مالك العقار) في الربح مسبقاً كحصة شائعة، ٥٠% مثلاً من الربح لكل منهما .
٤. يقوم مالك العقار بتسليم العقار للبنك ، على أساس المشاركة في الأرباح والمخاطر مع البنك القائم باستخدام تلك الأموال.
٥. وتتم عملية قبول المصرف للعقار على أساس عقد المضاربة التي هي شركة في الربح بين المال والعمل ، وتنعقد بين مالك العقار والمصرف (المضارب) الذي يعلن القبول العام لتلك العقارات للقيام باستثمارها ، واقتسام الربح حسب الاتفاق وتحميل الخسارة لرب المال ، إلا في حالات تعدي المصرف أو تقصيره أو مخالفته للشروط ، فإنه يتحمل ما ينشأ بسببها.
٦. يقوم المصرف بصفته مضارباً بإدارة استثمارات عقارات الغير لقاء نسبة من ناتج الاستثمار على أساس عقد المضاربة ، ويستحق تلك النسبة في حال تحقق الربح فقط .
٧. في حال اتفق المصرف الإسلامي ومالك العقار على استثمار أموال العميل على أساس المضاربة في خدمة أمناء الاستثمار فيجب على المصرف الإسلامي والعميل أن يُراعيا الأحكام المتعلقة بعقد المضاربة ، وعلى الخصوص فيما يتعلق بالربح ، فيجب أن يتفقا على تحديد مقدار نصيب كلٍّ من مالك العقار (العميل) والمصرف (المضارب) من الربح[1].

(1)العبادي: موقف الشريعة من المصارف الإسلامية المعاصرة ، ص٢٢٢ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد تعرض مؤتمر (المصرف الإسلامي) المنعقد في دبي لهذه المسألة ، فقرّر ضـــرورة النص على بيان نصيب كلٍّ من المودع وأصحاب رأس المال والبنك المـــضارب ، وأن يكـــون النصيب نسبة شائعة في الربح لكي تصح المضاربة[١].

ويُلاحظ : أن هذه الشركة تمر بعدة مراحل فهي:

- في البداية تكون وديعة.
- فإذا قام المضارب بالتصرف أصبحت وكالة.
- فإذا ربح صار شريكاً.

ثانياً: إذا انعقد عقد المضاربة بين العميل و المصرف الإسلامي فلا يحق لمالك العقار أن يتدخل في عمل المصرف ولا في إدارة الاستثمار ، إلا إذا اشترط العميل على المصرف أن يستثمر أمواله في مجال معين محدد ، مثل : أن يشترط عليه المضاربة في بيع وشراء العقارات ، أو في الزراعة مثلاً .

وقد يقوم المصرف الإسلامي بصفته مستشاراً للعميل فيما يتعلق بإدارة واستثمار أمـوالـــه بأن يعرض على العميل عدة مشاريع متاحة للاستثمار لهذا العقار في داخل البلد أو خارجه ، ثم يختار العميل الاستثمار المناسب له .

ثالثاً: من المناسب أن تراعي المصارف الإسلامية ما يجري عليه العمل في المصارف التقليديـــة (الربوية) في مجال التقاضي ، فلا تزيد من نسبة الربح الذي تحصل عليه من جراء عمليـــة المضاربة عما هو معهود ومتداول لدى المصارف الأخرى التقليدية في الـــسوق ، حتـــى لا يؤدي ذلك إلى خسارتها للعميل الراغب بالتعامل معها ، وهـــو مما كثرت منه الشكوى اليوم ، وهذا ليس من صالح المصارف الإسلامية في هذا العصر ، حيث إن المصارف التقليديـــة تنافس المصارف الإسلامية في هذا المجال .

---

(1)المصدر السابق ، ص٢٢٢ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

رابعـــاً: يجب على المصرف الإسلامي أن يراعي هذا العقار ويُحافظ على نمائه وعدم تبديده ؛ إذ يده عليه يد أمانةٍ ، فهو مؤتمن على مال العميل ، لا يضمن إذا تلـــف المـــال أو هلـــك إلا بالتّعدّي أو التّفريط[١]، فلا يهمل ولا يفرط بالعمل ، وعليه متابعة الأسواق المحلية والعالمية بدقة وموضوعية وتمعّن ؛ لاختيار الاستثمار المناسب للعميل .

خامساً: على المصرف الإسلامي أن يقوم باستثمار العقارات بأفضل الطرق ؛ لكي يزيد في رأس مال العميل عبر توافر الأرباح ، مما يسمح باستقطاب عملاء جدد إلى المصرف الإسلامي.

وبهذا تكون العلاقة القائمة هنا بين المصرف ومالك العقار هـــي علاقـــة خدمـــة أمنـــاء الاستثمار عبر المضاربة ، بأن يدخل المصرف كمضارب في هذه العقارات أو العقار ، فيكـــون المال من العميل (وهو هنا العقار وما في معناه) [٢]، ويكون العمل والجهد من المـــصرف(وهـــو تسويق هذا العقار) على أنَّ للمصرف نسبة من أرباح تسويق وتشغيل هذا العقار ، مع ملاحظـــة عدم استحقاق المصرف لأي أجر في حال الخسارة.

---

(1) يُنظر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ٨٢/٦ .
ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٥١٨/٣ .
الشيرازي: المهذب ، ٣٩٥/١ .
ابن قدامة: المغني ، ١٩/٥ .

(2)تقدّم الحديث على جواز أن يكون رأس المال في المضاربة من غير النقدين ، العقار وما في معناه وجميع أنواع العَروض ، وهو ما رجّحه الباحث . انظر: ص٧٣ـــ٧٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثالث

الصيغ الاستثمارية في خدمة أمناء الاستثمار من خلال تسويق العقارات

تقدم أن العلاقة بين العميل والمصرف تقوم (في مجال خدمة أمناء الاستثمار لتسويق العقارات) على إحدى طريقتين :

١. الوكالة : بأن يجعل العميل للمصرف أجراً محدداً ، في مقابل أن يقوم المصرف بعمل محدد أيضاً (قد يكون بيعاً أو تأجيراً أو إعارة) .
٢. المضاربة : بأن يدخل المصرف كمضارب في هذه العقارات أو العقار ، فيكون المال من العميل (وهو هنا العقار وما في معناه) ، ويكون العمل والجهد من المصرف(وهو تسويق هذا العقار) على أنَّ للمصرف نسبة من أرباح تسويق وتشغيل هذا العقار .

فهاتان الطريقتان لوصف علاقة العميل بالمصرف ، أما كيفية استثمار مال العميل (وهو العقار في بحثنا هنا) فهناك أكثر من طريقة استثمارية، إذ يمكن بيع العقار ، أو إيجاره ، أو تأجيره تأجيراً منتهياً بالتمليك ، أو إعارته .

وطبيعة الاستثمار يُحدّدها العميل للمصرف ، أو هي بحسب ما تمَّ الاتفاق عليه بينهما ، ولِكلٍّ من الصيغ الاستثمارية الأربعة شروط وتفاصيل ، سيتم الحديث عن أهمها ، مع إبداء الباحث رأيه في بعض الأمور الاجتهادية والخلافية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الأول

البيع

المطلب الأول

تعريف البيع

أولاً : في اللغة

البيع : مقابلة شيء بشيء ، وقيل: مبادلة مال بمال ، أو دفع عوض وأخذ ما عوّض عنه. وهو مصدر لفعل بَاعَ.

و(البَيْعُ) في كلام العرب من الأضداد كالشراء ، ويطلق على كلّ واحد من المتعاقدين أنه (بَائِعٌ) ، قال الله تعالى:﴿ إِنَّ اللّهَ اشْتَرَى مِنَ الْمُؤْمِنِينَ أَنفُسَهُمْ وَأَمْوَالَهُم بِأَنَّ لَهُمُ الجَنَّةَ ﴾[١]، وفي الحديث الشريف: " ولا يبع أحدكم على بيع أخيه "[٢]أي: لا يشتر ؛ لأن النهي في هذا الحديث إنما هو على المشتري لا على البائع.

ولكن إذا أطلق (البَائِعُ) فالمتبادر إلى الذهن في العرف باذلُ السلعة[٣].

ثانياً: في اصطلاح الفقهاء

فعند فقهاء الحنفية: (هو مبادلة شيء مرغوب بشيء مرغوب) [١]، وعند فقهاء الشافعية: (مقابلة مال بمال على وجه مخصوص) [٢]، وعند فقهاء المالكية: (نقل ملك إلى ملك بعوض

---

(1) سورة التوبة الآية١١١ .

(2) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب النهي للبائع أن لا يحفل الإبل والبقر والغنم وكل محفلة ، الحديث رقم ٢٠٤٣ ، ٧٥٥/٢ .
صحيح مسلم ، في البيوع ، باب تحريم بيع الرجل على بيع أخيه وسومه على سومه وتحريم النجش ، الحديث رقم ١٥١٥ ، ١١٥٤/٣ .
من حديث أبي هريرة رضي الله عنه.

(3) انظر: ابن منظور: لسان العرب ، ٢٣/٨ــ الرازي: مختار الصحاح ، ٧٣/١ ــ الفيومي: المصباح المنير ، ٦٩/١ ــ ابن الأثير: النهاية في غريب الأثر ، مادة (بيع) ، ٤٥٢/١.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

معين على وجه صحيح) [٣]. وعند فقهاء الحنابلة : (مبادلة عين أو منفعة مباحة مطلقاً بأحدهما كذلك على التأبيد فيهما بغير ربا ولا قرض) [٤].

والمُلاحظ أن تعاريف الفقهاء كلها تُؤدي معنىً واحداً ، فالجميع متفقون على أن البيع مبادلة ومقابلة ومعاوضة بين السلع والأثمان[٥]، ولا فارق بينها تقريباً إلا من حيث الشكل والصيغة ، وهو فارق غير مؤثر[٦]، والله أعلم .

المطلب الثاني

دليل مشروعية البيع

اتّفق الفقهاء على مشروعية البيع ، وأنه جائز ، وقد دلّ على جوازه : الكتاب ، والسّنّة ، وإجماع الأمة ، والمعقول .

فمن الكتاب قوله تعالى:﴿ وَأَحَلَّ اللّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾[٧]، وقوله تعالى:﴿ وَأَشْهِدُوْاْ إِذَا تَبَايَعْتُمْ﴾[٨]، وقوله تعالى:﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلاَّ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ﴾[٩]

ومن السنة قوله ــ صلى الله عليه وسلم ــ لما سئل: " يا رسول الله أيُّ الكسب أطيب ؟ قال: عمل الرجل بيده ، وكل بيع مبرور"[١]، وقوله ــ عليه الصلاة والسلام ــ: " البَيِّعان بالخيار

---

(1) الكاساني: بدائع الصنائع ، ٣١٨/٤ .

(2) الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ / ٢ .

(3) ابن عسكر المالكي: شهاب الدين عبد الرحمن بن محمد البغدادي ، إرشاد السالك إلى أشرف المسالك ، ١٧١/١ .

(4) المرداوي: الإنصاف ، ٢٥٩/٤ .

(5) زعتري: الخدمات المصرفية ، ص ١١٦ .

(6) الكردي ، أ.د. أحمد الحجي: (١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م) المعاملات المالية في الفقه الإسلامي ، القسم الأول(البيوع) ، الطبعة الأولى ، الكويت: شركة أعيان للإجارة ، ص١٢ .

(7) سورة البقرة الآية٢٧٥ .

(8) سورة البقرة الآية٢٨٢ .

(9) سورة النساء الآية٢٩ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ما لم يَتفرَّقا "[٢]، وقوله ــ عليه الصلاة والسلام ــ: " التاجر الصدوق الأمين مع النبيين والصديقين والشهداء "[٣].

وقد أجمع المسلمون على اختلاف مذاهبهم على جواز البيع والشراء .

ومن المعقول: فلأنّ الحكمة تقتضيه ، لتعلّق حاجة الإنسان بما في يد صاحبه ، ولا سبيل إلى المبادلة إلاّ بعوض غالباً ، ففي تجويز البيع وصول إلى الغرض ودفع للحاجة[٤].

المطلب الثالث

البيع في خدمة أمناء الاستثمار

يتم البيع من خلال المصرف بواسطة خدمة أمناء الاستثمار بأن يقوم المصرف بنقل ملكية العقار من شخص هو عميل المصرف لآخر مقابل التزام الآخر بدفع الثمن المتفق عليه .

والذي يجري هو أن مالك العقار يعرض عقاره على المصرف ، ويُوكل المصرف أن يعرض العقار للبيع بسعر مناسب لأسعار السوق ، أو بسعرٍ محدّد يطلبُه مالك العقار ، وبعد هذا التوكيل يكون للمصرف حرية بيع العقار لأي زبونٍ ، مع مراعاة الضوابط التي تمّ الاتفاق عليها بين مالك العقار والمصرف .

وبعد تمام عملية البيع يأخذ مالك العقار الثمن ، بعد حسم الأجرة التي تمَّ الاتفاق عليها بين مالك العقار والمصرف ، بناءً على كون المعاملة وكالة بأجر.

---

(1) مسند أحمد بن حنبل ، حديث رقم ١٧٣٠٤ ، ١٤١/٤ ــ المستدرك على الصحيحين للحاكم النيسابوري ، حديث رقم ٢١٦٠ ، ١٣/٢ ، من حديث رافع بن خديج رضي الله عنه.

(2) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب إذا بين البيعان ولم يكتما ونصحا ، الحديث رقم (١٩٧٣) ، ٧٣٢/٢ ــ صحيح مسلم ، في البيوع ، باب الصدق في البيع والبيان ، الحديث رقم (١٥٣٢) ، ١١٦٤/٣ ، من حديث حكيم بن حزام رضي الله عنه.

(3) الترمذي ، أبو عيسى محمد بن عيسى: الجامع الصحيح (المشهور بسنن الترمذي) ، تحقيق: أحمد محمد شاكر ، دار الحديث بالأزهر ، القاهرة ــ مصر، ١٩٨٧م ،كتاب البيوع ، باب ما جاء في التجار وتسمية النبي صلى الله عليه وسلم إيّاهم ، حديث رقم (١٢٠٩) ، ٥١٥/٣ . وقال : "هذا حديث حسن " ، من حديث أبي سعيد الخدري ــ رضي الله عنه ــ.

(4) ابن قدامة: المغني ، ٣/٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وهذه العملية ــ بعد بيع العقار ــ قد آلت من وكالةٍ إلى بيع ، حيث باعَ المصرفُ العقار بناءً على توكيل مالِكِه له[١].

ويرى الباحث أن هذه العملية من حيث التكييف الفقهي لا حرج فيها ، فصاحب العقار(العميل) قد وكّل وكيله (الذي هو المصرف) لبيع العقار ، مع أخذ العوض على هذه الوكالة، والوكالة بأجر جائزة عند الجمهور ــ كما مرَّ سابقاً[٢]ــ، ثم قام المصرف ببيع العقار ضمن السعر الذي طلبه مالك العقار ، بيعاً صحيحاً مكتمل الشروط ، ومستوفي الأركان ، والوكيل يقوم مقام موكله فيما يقبل النيابة شرعاً ، فالعملية جائزة من الناحية الشرعية . ولا يوجد ما يمنع إتمام الصفقة، والبيع هو أشهر صيغ التجارة التي عرفها الإنسان ، ﴿ وَأَحَلَّ اللّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾[٣].

ومن الأسباب التي تدفع مالك العقار لتوكيل المصرف ببيع العقار: خبرة المصرف في بيع عقارات معينة ، أو أن يكون العميل على أهبة الانتقال لبلدٍ آخر ، أو لديه بعض المشاكل المالية ، ونحو ذلك .

---

(1) انظر : زعتري: الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها ، ص ١١٦ .

(2) انظر: ص٥٩ .

(3) سورة البقرة ، الآية٢٧٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني

الإجارة

كثيراً ما يتردد المرء في بيع عقارٍ ما لسببٍ ما ، وهو لا يرغب في أن يبيع هذا العقار ولا أن ينتقل من ملكيته ، لكنه يريد الاستفادة منه بغير طريق البيع ، كما أنَّ الطرف الآخر(المُنتفع) يريد الاستفادة من العقار لفترة مقابل أجرة ، وهو لا يرغب في شرائه لعدم القدرة على دفع ثمنه ، أو لأن المطلوب هو الاستفادة منه فترةً محدّدةً من الزمن .

وقد جاءت الشريعة الإسلامية بإباحة الإجارة ، التي هي بمعناها البسيط بيع منفعة السلعة لطرف آخر مدةً محدّدة من الزمان بمقابل معلوم[١].

ولهذه الصيغة الاستثمارية (الإجارة) مكانة وأهمية في معاملات(خدمة أمناء الاستثمار) ، ولهذا يلزم معرفة معنى الإجارة ودليل مشروعيتها ، وهل لها شروط ينبغي مراعاتُها في عقد الإيجار ، وما صفة يد المستأجر للعين المُستأجرة ، مع بيان رأي الباحث في بعض التفاصيل التي يجري فيها الخلاف .

المطلب الأول

تعريف الإجارة

أولاً: في اللغة:

فالإجارة: اسمُ للأجرةِ ، وهي كِراءُ الأجير[٢]، وهو ما أعطيت من أجْر في عمل[٣].

---

(1) يُنْظَر: الموسوعة الفقهية ، وزارة الأوقاف بدولة الكويت ٢٥٢/١ .

زعتري: الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها ، ص١١٨ .

(2) المطرزي ، ناصر الدين بن عبد السيد بن علي: المغرب في ترتيب المعرب ، الطبعة الأولى ، تحقيق: محمود فاخوري و عبد الحميد مختار ، مكتبة أسامة بن زيد ، حلب ــ سوريا ، ١٩٧٩م ، ٢٨/١ .

(3) ابن منظور: لسان العرب ، ١٠/٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يُقال: أَجَر يَأْجِرُ أَجْراً ، فهو آجِرٌ ومُؤْجِرٌ.

والإجارة : بالكسر ، وحكى ثعلبُ الأجارة : بالفتح ، وقيل : هي مثلّثة ، والتّثليثُ مسموعٌ ، لكن الكَسْرَ هو الأَشْهَرُ والأفصحُ[١].

ثانياً: في اصطلاح الفقهاء

عرّفها الحنفية بقولهم: الإجارة عقد على المنفعة بعوض هو مال[٢].

وعرّفها المالكية بقولهم: عقد لازم على المنافع المباحة[٣].

وعرّفها الشافعية بقولهم: عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم[٤].

وعرّفها الحنابلة بقولهم: بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو في عمل معلوم إلى مدة معلومة[٥].

ويرى الباحث أن تعريف الإجارة في الحقيقة لا يختلف بين الفقهاء ، إنما يختلفون في العبارة الدالة على المعنى الواحد ، ويمكن جمع هذه التعاريف بالقول:

الإجارة: عقد معوضة على تمليك منفعة بمال[٦].

ومعنى لفظ (الإجارة) و(الكراء) واحد ، لكن بعض الفقهاء كالمالكية يطلقون غالباً لفظ الإجارة بالعقد على منافع الآدميّ وما يقبل الانتقال غير السّفن والحيوان ، ويطلقون على العقد

---

(1) يُنْظَر: الزبيدي: تاج العروس ، ١/ ٢٤٤٥ ــ ابن منظور: لسان العرب ، ١٠/٤ ــ المطرزي: المغرب في ترتيب المعرب، ٢٨/١ .

(2) السرخسي: المبسوط ، ٦ /٣١٩ .

(3) الصاوي: بلغة السالك ، ١٩٩/١ .

(4) الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ / ٣٣٢ .

(5) المرداوي: الإنصاف ، ٦ / ٣

(6) يُنْظَر: الموسوعة الفقهية ، وزارة الأوقاف بدولة الكويت ٢٥٢/١ .

زعتري: الخدمات المصرفية ، ص١١٨ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على منافع الأراضي والدّور والسّفن والحيوانات لفظ كراء . لكنهم قالوا : الإجارة والكراء شيء واحد في المعنى[١].

المطلب الثاني

دليل مشروعية الإجارة

اتّفق الفقهاء على مشروعية الإجارة وأنها جائزة ، وقد دلّ على جوازها: الكتاب ، والسّنّة ، وإجماع الأمة ، والمعقول .

فأما من الكتاب :

فقوله تعالى:﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾[٢].

فقد دلت هذه الآية على أن المطلقة التي لها ولد رضيع فإن لها أن ترضع ذلك الولد ، ولها أن تمتنع ، فإن أرضعت استحقت أجر مثلها .

وقوله تعالى على لسان شعيب عليه السلام:﴿ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَن تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ﴾[٣].

حيث طلب شعيب من موسى – عليهما السلام – أن يؤجّره نفسه لرعي الغنم مقابل عوض معلوم وهو تزويجه إحدى ابنتيه ، ووافق موسى ، فدل ذلك على أن الإجارة كانت مشروعة عندهم ، وشرعُ مَنْ قبلنا شرعٌ لنا ما لم يقم الدليل على نسخه أو معارضته .

وقوله تعالى:﴿ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا﴾[١]، أي في العمل بأجر .

---

(1) يُنْظَر: الصاوي : بلغة السالك لأقرب المسالك ، ٢٦٣/٢ .

(2) سورة الطلاق الآية٦ .

(3) سورة القصص الآية٢٧ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وأمّا من السنة :

فأحاديث كثيرة منها: قوله ــ صلى الله عليه وسلم ــ فيما رواه أبو هريرة ــ رضي الله عنه ــ: " قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة : رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يُعطه أجره "[٢].

وعن عبد الله بن عباس ــ رضي الله عنهما ــ قال : احتجم النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ وأعطى الذي حَجَمَه (أعطاه أجرةً) ، ولو كان حراماً لم يُعطه"[٣].

ومن حديث عبد الله بن عمر ــ رضي الله عنهما ــ قال: قال رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ: " أعط الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"[٤].

وقد بُعث رسول الله ــ صلى الله عليه وسلم ــ والناس يؤاجرون ويستأجرون فأقرهم على ذلك وبيّن أحكامه .

وأما الإجماع :

فقد أجمعت الأمة على جوازها وعلى العمل بها منذ عصر الصّحابة وإلى الآن، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال : لا يجوز ذلك ؛ لأنه غرر ، يعني: أنه يُعقد على منافع لم تخلق ، وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار ، وسار في الأمصار[٥].

وأما من المعقول :

---

(1) سورة الزخرف الآية٣٢ .

(2) صحيح البخاري ، كتاب البيوع ، باب إثم من باع حراً ، الحديث رقم٢١١٤ ، ٢/٧٧٦ ــ سنن ابن ماجه ، كتاب الأحكام ، باب: أجر الأجراء، الحديث رقم٢٤٤٢ ، ٢/٨١٦ ــ مسند أحمد ، الحديث رقم ٨٦٧٧ ،٢/٣٥٨ .

(3) صحيح البخاري ، كتاب البيوع باب ذكر الحجام ، الحديث رقم ١٩٩٧ ، ٢/٧٤١ ــ صحيح مسلم ، في المساقاة ، باب حل أجرة الحجام ، الحديث رقم ٢٢٠٨ ، ٤/١٧٣١.

(4) سنن ابن ماجه ، كتاب الأحكام ، باب: أجر الأجراء ، الحديث رقم ٢٤٤٣ ، ٢/٨١٧.

(5) ابن قدامة: المغني ، ٥/٦ ــ السرخسي: المبسوط ، ٦ / ٣١٩ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان ، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع ، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك ، فإنه ليس لكل أحد دارٌ يملكها ولا يقدر كل مسافر على بعير أو دابة يملكها ، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعاً ، وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر، فلا بد من الإجارة ، فهي وسيلة للتّيسير على النّاس في الحصول على ما يبتغونه من المنافع الّتي لا ملك لهم في أعيانها ، فالفقير محتاج إلى مال الغنيّ ، والغنيّ محتاج إلى عمل الفقير . ومراعاة حاجة النّاس أصل في شرع العقود[١].

وهذا التعليل يمكن إدراجه ضمن الحكمة من مشروعية الإجارة والتعامل بها .

المطلب الثالث

صفة عقد الإجارة

جمهور العلماء على أن عقد الإجارة عقد لازم من الطرفين ؛ ليس لأحدهما فسخه مع إمكان استيفاء المنافع ، فالإجارة عقد معاوضة ، واللزوم أصل في المعاوضات، فإن طرأ مقتضٍ تنفسخ به العقود اللازمة ، من ظهور العيب ، أو ذهاب محلّ استيفاء المنفعة جاز فسخه .

واستدلوا بقوله تعالى:﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾[٢].

وزاد أبو حنيفة وأصحابه فيما يفسخ الإجارة فقالوا:

يجوز للمكتري فسخ عقد الإجارة للعذر الطّارئ على المستأجر ، مثل أن يستأجر دكّاناً يتّجر فيه ، فيحترق متاعه أو يسرق ، قياساً على هلاك العين المستأجرة ؛ لأنه من الصعوبة الاستفادة من العين المؤجرة[٣].

---

(1) يُنْظَر: الكاساني: بدائع الصنائع ، ١٤/٤ ــ ابن قدامة: المغني ، ٥/٦ ــ ابن رشد: بداية المجتهد ، ٩٨٧/١ ــ السرخسي: المبسوط ، ٦ / ٣١٩ .

(2) سورة المائدة ، الآية الأولى .

(3) السرخسي: المبسوط ، ٣١٩/٦ ــ الكاساني: بدائع الصنائع ، ٥٨/٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وذهب شريحٌ إلى أن عقد الإجارة عقد جائز كالشركة والجعالة[١].

ولا خلاف بين الفقهاء في أنّ العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر ، فلو هلكت دون اعتداء منه أو مخالفة المأذون فيه إلى ما هو أشدّ ، أو دون تقصير منه في الصّيانة والحفظ ، فلا ضمان عليه ، لأنّ قبض الإجارة قبض مأذون فيه ، فلا يكون مضموناً[٢].

وعليه: إذا تلفت العين في يد المستأجر بلا تعدٍّ ولا تقصير في المحافظة على العين المستأجرة فلا ضمان عليه ، أما إذا تعدى أو قصَّر في المحافظة عليها يكون ضامناً لما يلحق العينَ من تلفٍ أو نقصان ، وكذا الحكم إذا تجاوز المستأجر حقه في الانتفاع فتلفت العين[٣].

وهناك مسألة أخرى ، وهي : هل يجوز للمستأجر أن يُؤجِّرَ العقار (العين المستأجرة) لآخر ؟

جمهور الفقهاء (الحنفية والمالكية والشافعية والأصح عند الحنابلة) على جواز إيجار المستأجر إلى غير المؤجر الشيء الذي استأجره وقبضه في مدة العقد ، ما دامت العين لا تتأثر باختلافِ المُستعمِل ، وقد أجازه كثير من فقهاء السلف ، سواء أكان بمثل الأجرة أم بزيادة[٤].

---

(1) يُنْظَر: ابن رشد: بداية المجتهد ، ٩٩٥/١ .
ابن قدامة: المغني ، ٥/٦ .
الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٣٣٦/٢ .

(2) يُنْظَر: الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ / ٣٥١ .
ابن قدامة: المغني ، ٦ /١١٨ .
الصاوي : بلغة السالك لأقرب المسالك ، ٤٩٠/٣ .
الكاساني: بدائع الصنائع ، ٤ /٧٢ .

(3) زعتري : الخدمات المصرفية ، ص١٢١ .

(4) يُنْظَر: الشيرازي: المهذب ، ٤٠٣/١.
ابن قدامة: المغني ، ٦ /٣٥ــ٥٥ .
ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٧/٤ــ٨ .
الكاساني: بدائع الصنائع ، ٤ /٢٠٦ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الرابع

صفة الإيجار في خدمة أمناء الاستثمار

هو تمليكُ منفعةِ العقار ــ الذي يملكه عميل المصرف ــ للمصرفِ المستأجر ، فيقوم المصرفُ بتأجيره لشخصٍ لآخر .

والذي يجري هو أن المصرف يقوم باستئجار العقار من عميله ، ثم يقوم بتأجير العقار لطرف آخر ، ويكون التصرف بالإجارة التشغيلية من حق المصرف .

وجمهور الفقهاء ــ كما تقدم[١] ــ على جواز إيجار المستأجر(وهو هنا المصرف) العينَ(وهي هنا العقار) لطرفٍ آخر ، ما دامت العين لا تتأثر باختلاف المستعمل ، وسواء في ذلك أكان بمثل الأجرة الأولى أم زائداً عليها.

يقع تأجير العقار على الأرض، أو على المبنى المُشاد على الأرض ، أو على مبنى مفروش ومؤثث جاهز للاستخدام.

وهذه أداة استثمارية طويلة الأجل، ناجحة تقرّها الشريعة الإسلامية ، وفيها مردود لصاحب العقار ، مع بقاء العقار باسمه وتحت تصرفه بعد انتهاء مدة الإجارة[٢].

ويرى الباحث: أن مثل هذه الصيغة الاستثمارية لا مانع منها من جهة الشرع ، ولا العرف ، ولا القانون ، فمن حقِّ صاحب العقار(أو ما في معنى العقار) أن يتصرّف بعقاره كيف شاء ، فله بيعه ، وله تأجيره ، وله حبسه ، أو هدمه ؛ إذ كل هذه التصرفات جائزة لصاحب المال(العقار) ، كما أن الإجارة قد ثبتت مشروعيتها كما تقدم ، وهي بمعناها الواضح تمليك المنفعة لفترة من الزمن للمستأجر ، بحيث لا تفنى في تلك المدة ولا يُهلِكُها المستأجر ، ونحن نعلم عادةً أن المصرف حريصٌ على سمعته واسمه في السوق ، فهو بالتأكيد سيحسن التصرف ، بل

---

(1) انظر: ص٩٢ .

(2) يُنْظَر: المعاملات المالية المعاصرة أ.د. وهبة الزحيلي ، ص٤٢٣ و٤٢٩ .

الخدمات المصرفية ، الدكتور: علاء الدين زعتري ص١١٧ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وسيُحسن استثمار هذا العقار المستأجر ، إذ هو يستطيع ــ كما مرَّ معنا ــ أو يؤجّر العقار المستأجَر إلى طرف ثالث ، ضمن شروط وضوابط معروفة ، فيحصل النفع في هذه الصيغة الاستثمارية لعدد من الأطراف ، ولا مانع من ذلك شرعاً ، والله أعلم .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثالث

الإجارة المنتهية بالتمليك

معلوم أن عقد الإجارة بالأساس لا يحمل معنى البيع ولا مضمونه ، بل هو تأجير المنفعة لمدة محددة مقابل أجر معلوم ، والعين تبقى لصاحبها .

لكن الناس ــ وبسبب المصالح والحاجات ــ استحدثوا معاملة جديدة لم تكن متداولة من قبل ، وهي تأجير العين أو العقار مع الوعد من طرف صاحب العين ببيعها للمُستأجر أو هبتها له إنْ حافظ عليها وسدّد أقساط التأجير بانتظام .

وهذه المعاملة الاستثمارية قد انتشرت في أيامنا بكثرة ، مع ما تحملُه بعضُ صور تعاملاتِها من جدل فقهي لا يزال قائماً .

ولوجود هذه الصيغة الاستثمارية(**الإجارة المنتهية بالتمليك**) أسباب عدة ، لكنها تبدو وكأن العقد الذي بين العميل والمصرف يحتوي على عقدين في حقيقته (إجارة ثم تمليك) فهل هذا جائز في الشريعة ، ثم هل للإجارة المنتهية بالتمليك صور متعددة ، وما تفصيل حكمها الشرعي وتكييفها الفقهي ؟

لهذا سأتحدث عن هذه الصيغة الاستثمارية ونشأتها وصورها ، وتفاصيلها ، مع بيان رأي الباحث في كل صورة إن شاء الله تعالى .

ولابد للحكم السليم على أي تعامل اقتصادي من فهمه وشرحه وبيانه ، فالحكم على الشيء فرعٌ عن تصوّره حقيقة .

ولهذا يلزم أن نشرح معنى (الإجارة المنتهية بالتمليك) وتعريفها الفقهي وسبب نشأتها، ثم أهميتها لمصالح الناس ، لا سيما وأنها من المسائل الاقتصادية المستحدثة ، والتي لقيت رواجاً في الفترة الأخيرة ، وخاصة لدى المصارف الإسلامية عبر الصيغ الاستثمارية التي تطرحها لعملائها.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ولهذا المبحث ثلاثة مطالب مهمة ، تتناول تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك ، والحديث عن نشأتها ، ثم أهميتها لمصالح الناس .

المطلب الأول

تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك عند الفقهاء

الإجارة المنتهية بالتمليك عقد ظهر في العصر الحديث ، لذلك لم يكتب عنه أحد من الفقهاء المتقدمين ، وقد عرَّفه المعاصرون بتعريفات متعددة ، منها:

١ــ تعريف الدكتور وهبة الزحيلي ، إذ قال:

" هي تمليك منفعة بعض الأعيان كالدور والمعدَّات ، مدة معينة من الزمن ، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل ، على أن يُملِّك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر ، بناءً على وعد سابق بتمليكه ، في نهاية المدة أو أثنائها ، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها ، وذلك بعقد جديد. أي أن يتم تمليكها بعقد مستقل ، وهو إما هبة وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي"(١).

وهو تعريف طويل ، فيه شرح ، وأمثلة ، وكان يمكن اختصاره بأقل من ذلك .

٢ ــ تعريف الدكتور علاء الدين زعتري ، إذ قال:

" أن يتعاقد اثنان على عقد إجارة ، ويدفع الأجرة أقساطاً ، لكنه إن واظب على دفع الأجرة لمدة معينة ، أو لعدد من الأقساط في مواعيدها ، تحوَّل العقد إلى بيع"(٢).

وهو تعريف قد يكون قاصراً ؛ لعدم اشتماله على بعض صور الإجارة المنتهية بالتمليك.

---

(1) الزحيلي: المعاملات المالية المعاصرة ، ص ٣٩٤.

(2) زعتري: الخدمات المصرفية ، ص١٢٢ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٣ ــ تعريف الدكتور محمود عبد الكريم أرشيد ، إذ قال:

"قيام المصرف الإسلامي بإيجار أصلٍ استعمالي ثابت ــ وهو ما ينتفع به مع بقاء عينه ــ إلى شخص مدة معينة معلومة ، وقد تزيد الأقساط الإيجارية عن أجر المثل ، على أن يُملّكه إياه بعد انتهاء المدة ودفعه للأقساط المحددة الآجال بعقد جديد ، فإذا أدى المستأجر الأجر ، انتقل الأصل المالي إلى ملك المستأجر في بيع بالمجان(هبة) أو بثمن رمزي أو عند دفعه القسط الأخير"[١].

وهو أيضاً تعريف طويل ، وكان يمكن اختصاره بأقل من ذلك .

ويرى الباحث أن يُعرِّفه بالقول:

" تمليك منفعةِ عينٍ معلومة مدة معلومة ، يتبعها تمليك العين بيعاً أو هبة بعقدٍ جديد ، بعد استيفاءِ أجرتِها بانتظامٍ ، بناءً على وعدٍ مُسبقٍ من المؤجِّر" .

والله أعلم .

المطلب الثاني

سبب نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها المصرف باقتنائه تلك الموجودات والأصول ، فقد وُجدت هذه الطريقة لكي لا يقتني المصرف هذه الموجودات ، وإنما يشتريها استجابة لطلب العميل (المستأجر) ، وهي في النتيجة تشبه بيع التقسيط .

وقد نشأ هذا العقد عام1846 م في إنجلترا ، حيث ظهر هذا العقد أول مرة حين قام أحد تجار آلات موسيقية ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط بقصد رواج مبيعاته ، ولكي

---

(1)يُنظر: أبو الليل ، د. إبراهيم دسوقي: (١٩٨٤م) ، البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى ، الكويت: مطبوعات جامعة الكويت ، ص٣٠٣ ــ الشاذلي ، د. حسن علي: (١٩٨٨م) الإيجار المنتهي بالتمليك ، بحث في: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس، الجزء الرابع / ص٢٦١٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع ، وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكتمال مدة الإيجار حين يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها .

ثم بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع ، وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد هو (مصنع سنجر) لآلات الحياكة في إنجلترا ، حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط ، تمثل في الحقيقة ثمناً لها .

وتطور وانتقل إلى العديد من البلدان ، حتى وصل إلى الدول الإسلامية ، من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها[١].

ولعقد الإيجار المنتهي بالتمليك عدة تسميات ، منها:

ـ البيع الإيجاري ـ الإيجار الساتر للبيع ـ الإيجار المُملّك ـ الإيجار المقترن بوعد بالبيع[٢].

وتبرز أهمية هذا النوع من العقود كونه أحد وسائل التمويل المتاحة لمساعدة ذوي الدخل المحدود من أفراد المجتمع للحصول على حاجة من الحاجات الأساسية ، عن طريق تملك العين نفسها في آخر المدة[٣].

وأما الطرف الآخر وهو التاجر أو المصرف فتتمثل استفادته بالحصول على قدرٍ أكبر من الحماية والاستيثاق ، فلم يعد كافياً في بعض المعاملات توثيق العقد عن طريق الكتابة أو عن

(1)الشاذلي: ، الإيجار المنتهي بالتمليك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس /الجزء الرابع ، ص٢٦١٢ .

(2)زعتري: الخدمات المصرفية ، ص١٢٣ .

(3)يُنْظَر: عبد الله ، د. عبد الله محمد: (١٩٨٨م) التأجير المنتهي بالتمليك ، بحث في: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس، الجزء الرابع ، ص٢٦٠٦ ـ زعتري: الخدمات المصرفية ، ص١٢٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

طريق الضمانات ، كالرهن والكفالة ، أو عن طريق تشريع الحجر على المفلس ، فلجأ المتعاملون إلى هذا الأسلوب ، كوسيلة من وسائل ضمان الحقوق والأملاك[١].

فيستوثق المؤجر بأن المستأجر سيفي بالثمن كاملاً في الوقت المحدّد .

وأحياناً يستفيد المصرف بأنه لا يقتني هذه الموجودات والأصول ، وإنما يشتريها استجابة لطلب العميل (المستأجر) [٢]، فيتخلّص من مسألة حفظها في أماكن معينة وحراستها ونحو ذلك.

المطلب الثالث

حكم اشتراط عقد في عقد (اجتماع عقدين في عقد)

ظهر فيما سبق أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يشمل عقد إجارة وعقد بيع ، وقد اختلف الفقهاء في جواز اجتماع عقدين في عقد واحد ، ومرجع اختلافهم هو في تفسير بعض الأحاديث النبوية الواردة في هذا الخصوص .

وعمدة النصوص في هذا الباب حديث أبي هريرة ــ رضي الله عنه ــ أن النبي ــ صلى الله عليه وسلم ــ: " نهى عن بيعتين في بيعة"[٣].

وقد يبدو في الظاهر أن الحديث ينهى عن اجتماع عقدين في عقد واحد ، وقد اتفق الفقهاء المتقدمون في المنع من وجود (بيعتين في بيعة)، لكنهم اختلفوا في تفسير معنى هذه العبارة :

---

(1)يُنْظَر: الزحيلي: المعاملات المالية المعاصرة ، ص ٣٩٥.

(2)سنن الترمذي ، كتاب البيوع ، باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة ، ٣ / ٥٣٣ ، حديث رقم ١٢٣١ــ سنن النسائي ، كتاب البيوع ، باب بيعتين في بيعة ، ٧ / ٢٩٥ ، حديث رقم ٤٦٣٢ ــ مسند أحمد بن حنبل ، مسند أبي هريرة ، ٢ / ٤٣٢ ، حديث رقم ٩٣٠١ ــ صحيح ابن حبان ، ٣٤٧/١١ ، حديث رقم ٤٩٧٣ ــ أبو يعلى ، أحمد بن علي الموصلي: مسند أبي يعلى ، الطبعة الأولى ، تحقيق : حسين سليم أسد ، دار المأمون للتراث ، دمشق ــ سوريا ، ١٤٠٤ هـ/ ١٩٨٤م ، ١٠ / ٥٠٧ ، حديث رقم ٦١٢٤ ــ سنن البيهقي الكبرى ، كتاب البيوع ، باب النهي عن بيعتين في بيعة ، ٥ / ٣٤٣، رقم (١٠٦٦٠) .

(3)مسند الإمام أحمد ٣٩٨/١ حديث رقم ٣٧٧٤ ــ الشوكاني ، محمد بن علي بن محمد نيل الأوطار من أحاديث سيد الأخيار شرح منتقى الأخبار ، دار التراث/القاهرة ــ دار الجيل /بيروت ، د. ت ، ٢١٣/٥ ــ النووي: المجموع شرح المهذب ، ٢٣٠/٩ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الرأي الأوّل: فسّره بعضهم أن يبيع الرّجل السّلعة فيقول : هي نقداً بكذا ، ونسيئة بكذا . لكن بقيد الافتراق على الإبهام بين الثّمنين ، فقالوا : معناه أن يقول : بعتك هذا نقداً بكذا ، أو نسيئة بكذا . ثمّ يفترقان قبل أن يلتزما بكون البيع على أحد الثّمنين ، بل يفترقان على الإبهام[١]، وهو تفسير الشافعية ، وإحدى تفسيرات الحنابلة والمالكية ، وغيرهم .

الرأي الثاني: يحمل معنى الحديث على بيع العينة ، وهو أن يبيع سلعة بثمن إلى أجل معلوم ، ثم يشتريها نفسها نقداً بثمن أقل وفي نهاية الأجل يدفع المشتري الثمن الأول .أي: أنّه باع الشّيء الواحد بيعتين : بيعة بأقلّ ، وبيعة بأكثر[٢].

الرأي الثالث: أن يشترطا بيعاً في بيع ، أي أبيعك على أن تبيعني . وهو ما عبّر عنه البعض بـ(الصفقتين في صفقة) [٣].

وهناك آراء أخرى تتبع اختلافهم في معنى الحديث النبوي الشريف[٤].

ويبدو أن الفقهاء المعاصرين قد رجّحوا أن النهي في الحديث يشمل الرأي الأول والرأي الثاني[٥]، وهو الذي يترجّح عندي لاتفاقهم على النهي عن هذين البيعين واختلافهم فيما سواهما والله أعلم.

ثم إن جمهور الفقهاء ــ وهو ما له علاقة بصلب بحثي ــ قد نصّوا على جواز اجتماع عقدي البيع والإجارة :

فأجاز المالكية :(إجارة مع بيع صفقة واحدة فلا تفسد ، بل يصحّان معاً ، سواء كانت الإجارة في نفس المبيع ...أو في غير المبيع) [٦].

---

(1)ابن تيمية: مجموع الفتاوى ، ٤٣٢/٢٩ــ ابن قدامة: المغني ، ٣١٣/٤ ــ٣١٤ .

(2)يُنظر: السرخسي: المبسوط ، ٢٠٠/٦.

(3)يُنظر: النووي: المجموع شرح المهذب ،٢٣٠/٩ ــ الشوكاني: نيل الأوطار، ٢١٣/٥ .

(4)يُنْظَر: الزحيلي: المعاملات المالية المعاصرة ، ص ٣٥ ــ الشاذلي: الإيجار المنتهي بالتمليك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، ص٢٦٣١ .

(5)الصاوي : بلغة السالك ، ٤٧٤/٣ .

(6)يُنظر: الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ / ٤٢ ــ الشيرازي: المهذب ، ٢٤/٢ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وأجاز الشافعية في الأظهر عندهم: (ولو جمع في صفقة مختلفي الحكم كإجارة وبيع " كأن يقول أجرتك داري شهراً وبعتك ثوبي هذا بدينار " ، أو إجارة وسلم " كأن يقول أجرتك داري شهراً أو بعتك صاع قمح في ذمتي سلماً بكذا " صحَّا في الأظهر ، ويوزع المسمى على قيمتهما)[١].

وأجازه الحنابلة : (أو جمع بين بيع وصرف أو إجارة أو خلع أو نكاح بعوض واحد صحَّ البيع ، وما جمع إليه في غير المكاتبة فيبطل البيع لأنه باع ماله لماله وتصح هي ؛ لأن بطلان وجد في البيع فاختص به ، ويقسط العوض عليهما أي على المبيع وما جمع إليه بالقيم) [٢].

بينما منع الحنفية اجتماع عقد في عقد ، واعتبوا اشتراط ذلك في العقد مُفسداً للبيع[٣].

ومما تقدم فيجوز للمصرف الذي يقوم بتسويق العقار أن يجمع عقدَي(الإجارة والبيع) في عقد واحد ، أو يجمع عقدَي(الإجارة والبيع) على عقارين مختلفين ، ما دامت شروط وأركان البيع والإجارة قد توافرت في العقدين ، والله أعلم .

المطلب الرابع

الإجارة المنتهية بالتمليك في خدمة أمناء الاستثمار

هو تمليكُ منفعةِ العقار ــ الذي يملكه عميل المصرف ــ للمستأجر عبر عقد إجارةٍ يُتيح للمستأجر أن يتملك العقار ببيع أو وعدٍ ببيع أو هبة، عن طريق المصرف الذي هو وكيل العميل .

وفائدته للعميل هي الأجرة أثناء التأجير ، حيث تزيد عن أجرة المثل ، لكون العقار سيؤول في النهاية بيعاً أو هبة للمستأجر .

---

(1)يُنظر: البهوتي ، منصور بن يونس: الروض المربع شرح زاد المستقنع ، الطبعة السادسة ، دار الفكر ، بيروت ــ لبنان ، د. ت، ١٦٩/٢ ــ ابن قدامة: المغني ، ٣١٤/٤ .

(2)السرخسي: المبسوط ، ١٧/٧ .

(3)انظر: ص ١٠٢ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مع بقاء احتمال عدم شراء العقار المؤجر من قبل المستأجر ، فيبقى العقار للمالك(عميل المصرف) مع استفادته من مردود الإجارة العالي.

والذي يجري هو أن المصرف يقوم بتوكيلٍ من عميله مالكِ العقار بتأجير العقار لطرف آخر إجارة منتهية بالتمليك بالشروط التي أجازها الفقهاء .

وهذه أداة استثمارية طويلة الأجل ، ناجحةٌ تقرّها الشريعة الإسلامية ، وفيها مردود لصاحب العقار ، ومردود للمصرف الذي هو وكيل بأجر للمالك.

وهي جائزٌ من الناحية الشرعية ؛ لأنها تتفق مع الأصول والقواعد الشرعية ، فقد تقدم أن هذا العقد في حقيقته هو عقد بيع وإجارة ، اجتمعا في عقد واحد ، ومع أن بعض الفقهاء(الحنفية) يمنعون مثل هذه العقود، لكن جمهور الفقهاء على إجازتها، وهو الذي يُرجّحه الباحث ، ويرى أنه لا يتعارض مع المصالح والمفاسد التي ضبطتها الشريعة في مجال المعاملات المالية والتجارية ، والله أعلم .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الرابع

العارية

يقوم العميل أحياناً بالقيام بعرض عقاره أو عقاراته على المصرف ، سواء بطريق الوكالة أو المضاربة ــ كما مرَّ سابقاً ــ، ليقوم المصرف بعدها بعملية استثمار لهذا العقار ، وإحدى صيغ الاستثمار في خدمة أمناء الاستثمار في المصارف الإسلامية في تسويق العقار هي إعارة هذا العقار لشخصٍ أو جهة أو حتى للمصرف نفسه ، فيستفيد من منفعته ضمن الشروط أو الرغبة التي يُحدِّدها العميل (مالك العقار) .

وأهمية هذه العملية للعميل تظهر في حفظ عقاره عبر إعارته لجهةٍ ما أو شخص معين ؛ لأن المُستعير يده يدُ ضمان على العقار ، ثم هو بالتأكيد سيجدّده ويعتني به لاستخدامه ، وفي هذا فائدة للعقار بتجديده وعدم خلوّه من المستفيدين ، وكذلك قد يكون استخدامه سبباً في رفع ثمنه وزيادة الطلب عليه .

وأصل العارية أن تكون بلا مقابل ولا أجرة ، فأما إعارة العقار للمصرف مع أخذ الأجرة فهذه للفقهاء فيها خلاف سأذكره مع الترجيح إن شاء الله في الصفحات التالية .

ولا بد من فهم طبيعة عقد العارية ، وشروطه ، وأركانه ، وتوضيح بعض المسائل التي تتعلق بالعارية، من مثل: هل يجوز اشتراط العوض في العارية ؟ مما سنتناوله بتفصيل في البحث التالي.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الأول

تعريف العارية

فأما في اللغة:

الإعارة في اللغة: من التّعاور ، وهو التّداول والتّناوب مع الرّدّ . والإعارة مصدر أعار ، والاسم منه العاريّة ، والاستعارة طلب الإعارة .

والعاريّة : بتشديد الياء وقد تخفف وفيها لغة ثالثة عارة بوزن ناقة.

والجمع : العَوَاريُّ بالتخفيف وبالتشديد على الأصل .

يقال: أَعَرْتُهُ الشيء إعَارَةً وعَارَةً ، واسْتَعَرْتُ منه الشيء فَأَعَارَنِيهِ[١].

وأما في الاصطلاح الفقهي:

فقد عرّفها الحنفيّة بأنها: تمليك المنافع مجّاناً[٢]أو :تمليك المنفعة بغير عوض[٣].

وعرّفها المالكيّة : تمليك منفعة مؤقتة بلا عوض[٤].

وعرّفها الشّافعيّة بأنها: إباحة الانتفاع بما يحل الانتفاع به مع بقاء عينه[٥]ونقل الحصني عن الماوردي ــ من فقهاء الشافعية ــ أنه عرّفها بقوله : هبة المنافع مع بقاء العين[٦].

وعرّفها الحنابلة بأنّها: إباحة الانتفاع بعينٍ من أعيان المال[١]أو: هي هبة منفعة[٢].

---

(1)الفيومي: المصباح المنير ، ٤٣٧/٢ .

(2)ابن عابدين: رد المحتار، ٦٧٦/٥.

(3)السرخسي: المبسوط ، ١٣٣/١١ .

(4)الصاوي : بلغة السالك ، ٣٦١/٣ .

(5)الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ / ٢٦٣ .

(6)الحصني: كفاية الأخيار ، ٣٨٠/١ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ولا يظهر كبير خلاف بين التعاريف ، وكلها تدور حول إباحةِ أو هبةِ منفعةِ عينٍ منفعة مؤقتة بلا عوض.

المطلب الثاني

حكم العارية

اختلف الفقهاء في حكم الإعارة بعد إجماعهم على جوازها :

فذهب جمهور الأئمة الأربعة من الحنفيّة والمالكيّة والشّافعيّة والحنابلة إلى أنّها مستحبة شرعاً ، وأن حكمها في الأصل النّدب ، لقوله تعالى: (وَافْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ) [٣].

وقول النّبيّ ــ صلى الله عليه وسلم ــ فيما رواه جابر بن عبد الله ــ رضي الله عنهما: " كلّ معروفٍ صدقة "[٤].

وليست واجبة ؛ لأنّها نوعٌ من الإحسان ؛ لقول النّبيّ ــ صلى الله عليه وسلم ــ فيما رواه أبو هريرة ــ رضي الله عنه ــ:

" إذا أديت زكاة مالك فقد قضيتَ ما عليك " ، وسأله رجل: يا رسول الله هل علي غيرها ؟ فقال: لا إلا أن تتطوع[٥].

وبعض الشافعية يرى أنها كانت واجبة في الأصل ثم نُسخ وجوبها.

يقول الروياني من فقهاء الشافعية: وكانت واجبة أول الإسلام للآية السابقة ، ثم نسخ وجوبها وصارت مستحبة[١].

---

(1)ابن قدامة: المغني ، ٣٥٤/٥ .

(2)المرداوي: الإنصاف ، ١٠١/٦ .

(3)سورة الحج ، الآية ٧٧ .

(4)صحيح البخاري ، كتاب الأدب ، باب كل معروف صدقة ، ٥ /٢٢٤١ ، حديث رقم (٥٦٧٥) ــ صحيح مسلم ، كتاب الزكاة ، باب بيان أن اسم الصدقة يقع على كل نوع من المعروف ، ٢ /٦٩٧ ، حديث رقم (١٠٠٥) .

(5)سنن الترمذي ، كتاب الزكاة ، باب ما جاء إذا أديت الزكاة فقد قضيت ما عليك ، ١٣/٣، حديث رقم (٦١٨) .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقيل : هي واجبةٌ .

واستدلّ القائلون بالوجوب بقوله تعالى: (فَوَيْلٌ لِّلْمُصَلِّينَ الَّذِينَ هُمْ عَن صَلاتِهِمْ سَاهُونَ الَّذِينَ هُمْ يُرَاؤُونَ وَيَمْنَعُونَ الْمَاعُونَ) [٢].

وقد نُقل عن كثيرٍ من الصّحابة أنّها عاريّة القدر والدّلو ونحوهما .

وأشار بعض فقهاء الجمهور بأنه تجري عليها الأحكام التكليفية ، فقد تجب ، وقد تكره ، وقد تحرم ، وقد تباح .

فقد يعرض لها الوجوب ، كغنيٍّ عنها ، فيجب إعارة كلّ ما فيه إحياء مهجةٍ محترمةٍ لا أجرة لمثله ، وكذا إعارة سكّينٍ لذبح مأكولٍ يخشى موته ، وقد تكون حراماً كإعطائها لمن تعينه على معصيةٍ ، وقد تكون مكروهة كإعطائها لمن تعينه على فعلٍ مكروهٍ[٣].

وهذا المنقول عن بعض الفقهاء لا تأباه قواعد المذاهب الأخرى .

المطلب الثالث

دليل مشروعية العارية

اتّفق الفقهاء على مشروعية العارية ، وقد دلّ على مشروعيتها : الكتاب ، والسّنّة، وإجماع الأمة ، والمعقول .

---

(1)الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ /٢٦٤ .

(2)سورة الماعون ، الآيات ٤ــ٧ .

(3)يُنظر: التاج والإكليل لمختصر خليل ، العبدري المواق ٢٩٧/٧ .

تحفة المحتاج شرح المنهاج ، ابن حجر الهيتمي، ٤١١/٥ .

الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ /٢٦٤ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أمّا الكتاب : فقوله تعالى : (فَوَيْلٌ لِّلْمُصَلِّينَ الَّذِينَ هُمْ عَن صَلاتِهِمْ سَاهُونَ الَّذِينَ هُمْ يُرَاؤُونَ وَيَمْنَعُونَ الْمَاعُونَ) [١]. فقد روي عن ابن عبّاسٍ وابن مسعودٍ أنّهما قالا : الماعون: العواريّ . وفسّر ابن مسعودٍ العواريّ بأنّها القدر والميزان والدّلو .

فسر جمهور المفسرين قوله تعالى: (وَيَمْنَعُونَ الْمَاعُونَ) بما يستعيره الجيران بعضهم من بعض كالدلو والفأس والإبرة[٢].

وأمّا السّنّة : فما روي عن النّبيّ ــ صلى الله عليه وسلم ــ أنّه قال في خطبة حجّة الوداع :

" العارية مؤداة ، والمنحة مردودة ، والدين مقضي ،والزعيم غارم "[٣].

ورُوِيَ أنّ النّبيّ ــ صلى الله عليه وسلم ــ استعار من صفوان بن أميّة أدرعاً يوم حنين فقال: أغصباً يا محمد ؟ فقال: " لا . بل عارية مضمونة "[٤].

وأمّا الإجماع : فقد أجمع المسلمون على جواز العاريّة[٥].

وأما المعقول : فإنّه لمّا جازت هبة الأعيان جازت هبة المنافع ، ولذلك صحّت الوصيّة بالأعيان والمنافع جميعاً[٦].

والدافع إليها: حاجة الناس ومراعاة مصلحتهم .

---

(1)سورة الماعون ، الآيات ٤ــ٧ .

(2) انظر هذه الأقوال: القرطبي: الجامع لأحكام القرآن ،٢٠ / ١٩٥ ــ الشوكاني : فتح القدير ، ٧١٢/٥ــ الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ / ٢٦٤ .

(3) سنن الترمذي ، كتاب البيوع ، باب ما جاء في أن العارية مؤداة، ٥٦٥/٣ ، حديث رقم ١٢٦٥ ــ مسند أحمد بن حنبل ٥ / ٢٦٧ ، حديث رقم (٢٢٣٤٨) ــ سنن ابن ماجه ، كتاب الصدقات ، باب الكفالة ، ٨٠١/٢ ، حديث رقم (٢٣٩٨) .

(4) سنن أبي داود ، كتاب الإجارة ، باب في تضمين العارية ، ٣١٨/٢ ، حديث رقم٣٥٦٢ ــ مسند أحمد بن حنبل ، الإمام أحمد ، ٣ / ٤٠٠ ، حديث رقم ١٥٣٣٧ .

(5) ابن قدامة: المغني ، ٥ /٣٥٤ ــ الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ /٢٦٤ .

(6) المصدرين السابقين .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الرابع

اشتراط العوض في عقد العارية

إن اشتراط العوض في عقد العارية من الأحكام المتصلة بعقد الإعارة في العصر الحديث ، بخاصة في مجال إعارة العقارات في المعاملات الحديثة وعلى ضوء تبنّي المصارف لهـا ، و سببه الرئيسي: ما يستلزم ذلك من مصاريف وأجور للإشراف على العملية ، والسؤال المطروح فقهيّاً: هل يصح اشتراط العوض في عقد العارية ؟

للفقهاء مذاهب في هذا:

أولاً: مذهب الحنفية والشافعية والحنابلة:

حيث إن إعارة الأرض (ومثلها العقار) في الأصل تكون بلا عوض ولا مقابـل ، لكـن الأجرة يمكن أن تُستحقَّ على البناء أو الغرس أو الزرع على الأرض ، والعقد حينها إعارةٌ لفظاً، وإجارة معنىً .

فمن فقهاء الحنفية يقول السرخسي: " والإعارة تمليك المنفعة بغير عوض ، فإذا شرط فيه البدل كان إجارة "[١].

ومن فقهاء الحنفية أيضاً يقول ابن نجيم : " لو شرط العوض في الإعارة تصير إجـارة "[٢].

وقال الرملي من الشافعية: " ولو قال أعرتك فرسي لتعلفه أو على أن تعلفه أو لتعيرنـي فرسك فهو إجارة نظراً للمعنى وهو وجود العوض "[٣].

وهذا النص ذكر مثله الخطيب الشربيني من فقهاء الشافعية[١].

---

(1) السرخسي: المبسوط ، ٦ /١٨٢ .

وانظر: ابن عابدين: رد المحتار، ٦٨٦/٥ .

(2) ابن نجيم: البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ٢٨٠/٧ .

(3) الرملي: نهاية المحتاج ، ١٢١/٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وأما الحنابلة فقيّدوا جواز أخذ الأجرة إذا شرطه المُعير ، وكانت المدة مؤقتة بزمن معلوم، تغليباً للمعنى على اللفظ ، إذ لفظ العقد إعارة ، ومضمونه إجارة.

يقول البهوتي من الحنابلة : " وإن شرط المعير عوضاً معلوماً في عارية مؤقتة بزمن معلوم صحَّ ذلك وتصير إجارةً تغليباً للمعنى "[٢].

ومثله ذكر المرداوي من فقهاء الحنابلة أيضاً[٣].

ثانياً: مذهب المالكية:

ذهب المالكية إلى أنه لا يصح العوض في العارية ، لأن الإعارة يشترط فيها أن تكون بلا عوض ، ولا يُقبل فيها مثلُ هذا الاشتراط[٤].

والذي يظهر للباحث أن القول الأول أقرب للصواب ، فصاحب العارية حرٌّ في تصرفه بعقاره ، وهو حرٌّ في أخذ مقابلٍ مِنَ الذي يريد الانتفاع بعقاره المُعار ، والعبرة عند الفقهاء في العقود بالمعاني لا بالمباني ، وبالمقاصد لا بالألفاظ ، ولهذا فهي عقد عارية لفظاً ، إجارة معنى .

المطلب الخامس

العارية في خدمة أمناء الاستثمار

هي إباحة منفعةِ العقار ــ الذي يملكه عميل المصرف المُعير ــ للمستعير عبر عقد إعارةٍ، يتضمن عوضاً محدداً يعود للمصرف ــ الذي هو وكيل المُعير ــ نظير قيامه بتسويق العقار ورعايته .

---

(1) الخطيب الشربيني: مغني المحتاج ، ٢ / ٢٦٧ .

(2) البهوتي: كشاف القناع ، ٦٣/٤ .

(3) المرداوي: الإنصاف ، ١٠٥/٦ .

(4) يُنظر: الصاوي : بلغة السالك ، ٣٦١/٣ .

ابن عرفة: حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير ، ٤٣٣/٣ .

ابن رشد: بداية المجتهد ، ١١٢١/١ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وهو عقد إعارة باللفظ ، إجارة بالمعنى ؛ لتضمنه عوضاً عن المنفعة .

وفائدته للعميل مالكِ العقار(المُعير) أنه يلجأ إليه لعدم رغبته في بيع عقـــاره ، أو لعـــدم وجود مستأجر يدفع عوضاً ، أو لأن العقار مهمل وخاصة إن كان زراعياً ؛ إذ إهماله سيؤدي إلى إفساد الأرض .

وقد يزيد ثمن العقار بعد استهلاك منفعته من طرفِ المُستعير ، إذ قد يرتفع سعره بسبب رعايته والبناء عليه أو زرعه .

كما أن له فائدة للمصرف عبر العوض الذي يحصل عليه ؛ لأجل تسويق العقار وإبرازه .

وبالنظر إلى قيام المصارف بمهمة تسويق العقارات باستخدام حق الانتفاع بها ، وبمعرفة الخلاف الفقهي في المسألة ، ومع عدم إغفال مبدأ العدالة وانتفاء الضرر الـــذي تدعمـــه قواعـــد الشريعة ، وبسبب أن المصارف مؤسسات خدمية ، لها مصروفات وعليها التزامات ، فيظهـــر للباحث جواز أخذ المصارف العوض عن تسهيل مهمة تسويق العقارات والانتفاع بها ، بناءً على قول جمهور الفقهاء ، والله أعلم[١].

(1) يُنظر: زعتري: الخدمات المصرفية ، ص١٤٥ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخاتمة والتوصيات

الخاتمة

إن توفيق الله عز وجل لا حدود له ولا حدّ ولا انقطاع ، ومما أكرمني الله به أن تمّت هذه الرسالة المتواضعة على هذا النحو ، وما فيها من قصور يدل على ضعف الإنسان ، وحاجته لهدى الله وعنايته.

وإن النتيجة الأساسية ــ والتي هي جوهر الموضوع ــ في بحثي أن في نظام الإسلام الاقتصادي ونصوصه الكثير من المزايا التي لا تزال تحتاج لبحث وسبر واستخراج ، وهو نظام من عند الخالق ، فلا بد أن فيه الخير والسعادة للبشر عموماً وللمسلمين خصوصاً .

وهكذا فإنني سأذكر بإيجاز أهم النتائج التي احتوتها هذه الرسالة :

أولاً: خدمة أمناء الاستثمار في المصارف الإسلامية في تسويق العقارات ، خدمة جديدة نوعاً ما في التعامل التجاري الإسلامي ، وهي معاملة تقوم على أن يعهد الأفراد أو الشركات أو المؤسسات إلى المصرف باختيار أمثل الطرق لاستثمار أموالهم أو إدارتها أو القيام ببعض الأعمال التي يضيق وقتهم عن القيام بها.

ثانياً: العميل الذي يريد الدخول في علاقة مع المصارف الإسلامية ضمن خدمة أمناء الاستثمار في المصارف الإسلامية في تسويق العقارات لا بدَّ أنْ يكون لديه تصور عن مفهوم تسويق العقارات ، وماذا يعني ؟ وما نطاق عمل المصرف ؟

ثالثاً: تسويق العقار إما أن يقع على بيع منفعة العقار بتأجيره لمن يستفيد من خدمته ، وإما أن يقع التسويق على بيع رقبة العين لمن يشتري الرقبة والمنفعة معاً للسكنى أو البناء أو الإنشاء .... حيث تتم عملية تسويق العقار من خلال ما يُعرف بأمناء الاستثمار ، وهي خدمة تقدمها المصارف والشركات لعملائها ، وتجري بواسطتها وفق آلية معينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

رابعاً: العلاقة القائمة بين المصرف والعميل هي إما علاقة خدمة أمناء الاستثمار عبر الوكالة : حيث يُوكل العميل للمصرف التصرف بما يعطيه ، استثماراً يتم فيه تحديد الأجرة التي سينالها المصرف ، ضمن الشروط والضوابط التي يتفق عليها المتعاقدان. فالمصرف يقوم بإدارة استثمارات أموال الغير بأجر مقطوع ، وذلك على أساس عقد الوكالة بأجر، ويستحق هذا الأجر بأداء العمل سواء تحقق الربح أم لا .

أو العلاقة القائمة هنا بين المصرف والعميل هي علاقة المضاربة : بأن يدخل المصرف كمضارب في هذه العقارات أو العقار ، فيكون المال من العميل (وهو هنا العقار وما في معناه) ، ويكون العمل والجهد من المصرف(وهو تسويق هذا العقار) على أنَّ للمصرف نسبة من أرباح تسويق وتشغيل هذا العقار .

خامساً: كيفية استثمار مال العميل (وهو العقار في بحثنا هنا) فهناك أكثر من طريقة استثمارية ، إذ يمكن بيع العقار أو إيجاره ، أو تأجيره تأجيراً منتهياً بالتمليك ، أو إعارته .

وطبيعة الاستثمار يُحدّدها العميل للمصرف ، أو هي بحسب ما تمَّ الاتفاق عليه بينهما ، ولِكلٍّ من الصيغ الاستثمارية الأربع شروط وتفاصيل وأركان ، كما لها محظورات وخطوط حمراء ، تقدم الحديث عن أهمّها ، مع إبداء الباحث لرأيه في بعض الأمور الاجتهادية والخلافية .

وهذا أهم ما تضمنته هذه الرسالة ، فما كان من خير وصواب فمن الله ، وما كان من زلل وخطأ فمني ومن الشيطان ، فاللهم اغفر وأعن ويسر .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

التوصيات

على صعيد التوصيات والمقترحات ، يُوصي الباحث بما يلي:

١. العناية بخدمة أمناء الاستثمار عبر تسويق العقارات ، بسبب كونها خدمة جديدة ، تحتاج لتوضيح وشرح ومعالجة لصورها عبر منظور الشريعة الإسلامية، وهذا ما يجعلنا بحاجة لأبحاث ورسائل وكتب تعالج هذه المعاملات وتبحثها بشكل موسع .

٢. يوصي الباحث المصارف الإسلامية في مجال خدمة أمناء الاستثمار عبر تسويق العقارات أن تزيد من الأفكار والوسائل عبر الإبداع في وسائل التسويق ، والإتقان في العمل ، ومراعاة مصلحة العميل .

٣. على المسلمين تطبيق التعاليم والأفكار الإسلامية في حياتهم الاقتصادية ، فنحن نملك فكرةً ونظرةً وتعاملاً خاصاً ينبغي أن نظهره للعالم ، ونعرضه بأجمل صورة ، ونطبِّقه بأحسن وسيلة .

٤. لا تزال بعض المسائل الفقهية المتعلقة بالاقتصاد والمعاملات المالية والمصارف غير محسومة ، فعلى المختصين والفقهاء أن يكثروا من الندوات الخاصة بهذا الشأن ، لئلا تتعطل مصالح المسلمين ، أو أن يدخل بعضهم في الحرام بسبب بعض الفتاوى .

٥. يوصي الباحث بالإكثار من طبع ونشر نشرات وكتيبات مبسَّطة مُوجَّهة للعامة من الناس، تُبسِّط لهم أهم الأحكام الشرعية في جانب المعاملات ، فالتاجر المسلم الذي يريد ممارسة الأعمال التجارية والمعاملات المالية لا بد أن يكون على إلمام بشيءٍ من قواعد الشريعة، وما يحل وما يحرم من التعاملات، حتى يكون كسبه طيباً حلالاً .

وفي الختام أسأل المولى ــ عز وجل ــ لي المغفرة ، وأن يتجاوز عن خطاياي ، وأن ينفع بهذا البحث ، وأن يُجنِّدني لخدمة الشريعة الإسلامية وخصوصاً في مجال المعاملات المالية والخدمات التسويقية ، اللهم آمين ، والحمد لله رب العالمين.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم

متز، آدم (١٩٦٧)، **الحضارة الإسلامية في القرن الرابع الهجري** ، تعريب: محمد عبد الهادي، ط١ ، بيروت ، دار الكتاب العربي.

أبي شيبة، أبو بكر عبد الله، (١٤٠٩)، **المصنف في الأحاديث والآثار**(مصنف ابن أبي شيبة)، تحقيق : كمال يوسف الحوت، ط١، الرياض، مكتبة الرشد.

ابن الأثير، مجد الدين المبارك (١٩٧٩)، **النهاية في غريب الحديث والأثر** ، تحقيق: الطاهر الزاوي ومحمود الطناحي، بيروت، المكتبة العلمية.

ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم (١٩٩١)، **جمع وترتيب:**عبد الرحمن بن محمد العاصمي النجدي، دار عالم الكتب للطباعة والنشر.

الكلبي، ابن جزي ، المالكي، محمد بن محمد(د.ت)، **القوانين الفقهية**، بيروت، دار الكتب العلمية.

البستي، محمد بن حبان (١٩٩٣)، **صحيح ابن حبان بترتيب ابن بلبان**، تحقيق: شعيب الأرناؤوط، ط٢، بيروت، مؤسسة الرسالة.

العسقلاني، أحمد (١٩٦٤)، **تلخيص الحبير في أحاديث الرافعي الكبير**، تحقيق: السيد عبدالله هاشم اليماني المدني ، طبعة المدينة المنورة .

الهيتمي، أحمد، (١٩٨٧)، **الزواجر عن اقتراف الكبائر** ، بيروت، دار المعرفة.

ابن حزم ، علي، (د.ت)، **المحلى بالآثار**، بيروت، دار الآفاق الجديدة.

.....: **مراتب الإجماع** ، دار الكتاب العربي ، بيروت.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ابن رشد، محمد (د.ت)، **بداية المجتهد ونهاية المقتصد**، بيروت، دار الفكر.

الزهري، ابن سعد، (١٩٨٥)، **الطبقات الكبرى** ، بيروت، دار صادر.

ابن ضويان، إبراهيم (١٤٠٥)، **منار السبيل في شرح الدليل** ، تحقيق: عصام القلعه جي، الرياض، مكتبة المعارف.

ابن عابدين ، محمد (١٣٨٦)، **رد المحتار شرح الدر المختار** (المشهورة بحاشية ابن عابدين)، ط٢، بيروت، دار الفكر.

المقدسي، ابن قدامة، (١٤٠٥)، **المغني شرح مختصر أبي القاسم عمر بن الحسين بن عبد الله الخرقي**، ط١، بيروت، دار الفكر.

الدمشقي، ابن كثير (د.ت)، **تفسير القرآن العظيم**، ط١، بيروت، دار الجيل.

القزويني، ابن ماجه (د.ت)، **سنن ابن ماجه** ، تحقيق وترقيم: محمد فؤاد عبد الباقي، بيروت، دار إحياء التراث العربي.

المقدسي، ابن مفلح (١٩٨٥)، **الفروع**، ط٤، بيروت، عالم الكتب.

الأفريقي، ابن منظور (١٩٦٨)، **لسان العرب** ، ط١، بيروت.

ابن نجيم ، زين الدين (١٩٨٧)، **الأشباه والنظائر**، ط١، بيروت، دار الفكر.

المعافري، ابن هشام ، (١٩٧٤)، **السيرة النبوية** ، تحقيق: طه بن عبد الرؤوف سعد، القاهرة، مكتبة الكليات الأزهرية.

الشيرازي، إبراهيم بن علي (١٩٩٢)، **المهذب في فقه الشافعي**، ط١، تحقيق: د. محمد الزحيلي، دمشق دار القلم.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

السجستاني، أبو داود (١٩٨٩)، **سنن أبي داود**، تحقيق وترقيم: محمد محيي الدين عبد الحميد ، القاهرة، دار الفكر ودار الريان.

الموصلي، أبو يعلى، (١٩٨٤)، **مسند أبي يعلى**، ط١، تحقيق: حسين سليم أسد، دار المأمون للتراث، دمشق.

الشيباني، أحمد، (١٩٩١)، **المسند (مسند أحمد)**، ط١، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ــ لبنان.

البخاري، أبو عبد الله محمد (١٩٨٧)، **الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله** ــ صلى الله عليه وسلم ــ وسننه وأيامه ، المشهور بـ(صحيح البخاري)، ط٣، تحقيق وترقيم: د. مصطفى ديب البغا، بيروت، دار ابن كثير ، ودار اليمامة.

الشافعي، عثمان (د.ت)، **إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين لشرح قرة العين**، بيروت.

البهوتي، منصور (د.ت)، **الروض المربع شرح زاد المستقنع**، ط٦، بيروت، دار الفكر.

.....: **كشاف القناع عن متن الإقناع**، بيروت، دار الكتب العلمية.

البيهقي ، أبو بكر (١٩٩٤)، **سنن البيهقي الكبرى**، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، دار الباز مكتبة، مكة المكرمة.

الترمذي، أبو عيسى (١٩٨٧)، **الجامع الصحيح (المشهور بسنن الترمذي)** ، تحقيق : أحمد محمد شاكر، القاهرة، دار الحديث بالأزهر.

الجرجاني، علي بن محمد (١٩٨٥)، **التعريفات، تحقيق:** إبراهيم الأبياري، ط١، بيروت دار الكتاب العربي.

النيسابوري، محمد بن عبد الله (١٩٩٠)، **المستدرك على الصحيحين**، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الحصني، أبو بكر (١٩٩٨)، **كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار**، ط١، دمشق، دار البشائر.

الحطاب، محمد (١٩٧٨)، **مواهب الجليل شرح مختصر خليل**، ط٢، بيروت، دار الفكر.

الشربيني، الخطيب، (د.ت)، **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهـــاج**، بيـــروت، دار الفكر.

الدارقطني، علي بن عمر (١٩٦٦)، **سنن الدارقطني**، تحقيق: السيد عبد الله هاشم يماني المدني، بيروت، دار المعرفة.

الدسوقي، محمد بن أحمد (د.ت)، **حاشية الدسوقي مع الشرح الكبير**، مصر دار إحياء الكتـــب العربية، عيسى البابي الحلبي.

الرحيباني، مصطفى (د.ت)، **مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى**، بيـــروت، المكتـــب الإسلامي.

الرملي، محمد بن شهاب (١٩٨٤)، **نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج**، بيروت، دار الفكر.

الزبيدي ، محمد (١٣٠٦)، **تاج العروس من جواهر القاموس**، ط١، بيروت، دار مكتبة الحياة.

الزركشي، بدر الدين (د.ت)، **البحر المحيط في أصول الفقه**، مراجعة: د. عمر الأشقر وآخرين ، الكويت، طبعة وزارة الأوقاف.

الزركلي، خير الدين (١٩٨٩)، **الأعلام (قاموس تراجم)**، ط٨، بيروت، دار العلم للملايين.

الزيلعي ، عثمان (١٣١٥)، **تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق**، ط١، بيروت، دار المعرفة.

الحنفي زين الدين (١٩٨٣)، **البحر الرائق شرح كنز الدقائق**، ط٢، بيروت، دار المعرفة.

السرخسي، أبو بكر (١٩٨٩)، **المبسوط** ، بيروت، دار المعرفة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

السيوطي، جلال الدين (١٩٨٣)، **الأشباه والنظائر في قواعد وفروع الفقه الشافعية**، ط١، بيروت، دار الكتب العلمية.

الشافعي، محمد (د.ت)، **مسند الإمام الشافعي**، بيروت، دار الكتب العلمية.

الشوكاني، محمد، (د.ت)، **من أحاديث سيد الأخيار شرح منتقى الأخبار**، القاهرة، بيروت دار التراث، دار الجيل.

الصاوي، أبو العباس، (د.ت)، **بلغة السالك لأقرب المسالك(حاشية الصاوي على الشرح الصغير)**، بيروت، دار المعارف.

الطبراني، أبو القاسم (١٩٨٣)، **المعجم الكبير**، ط٢، تحقيق : حمدي بن عبد المجيد السلفي ، مكتبة العلوم والحكم ، الموصل ــ العراق ، ١٤٠٤هـ/١٩٨٣م .

.....: **المعجم الأوسط** ، تحقيق: طارق بن عوض الله بن محمد وعبد المحسن بن إبراهيم الحسيني، القاهرة، دار الحرمين، ــ مصر ، ١٤١٥هـ.

الصنعاني، عبد الرزاق (١٤٠٣)، **مصنف عبد الرزاق**، تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي، ط٢، بيروت، المكتب الإسلامي.

آبادي، محمد، (١٤١٥)، **عون المعبود شرح سنن أبي داود**، ط٢، بيروت، دار الكتب العلمية.

الغنيمي، عبد الغني (١٩٦٣)، **اللباب في شرح الكتاب**، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، ط٤، القاهرة.

الفيومي، أحمد (د.ت)، **المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي**، بيروت، المكتبة العلمية.

القرافي، شهاب (د.ت)، **أنوار البروق في أنواع الفروق(المشهور بالفروق)**، بيروت، عالم الكتب.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

القرطبي، أبو عبد (١٩٨٨)، **الجامع لأحكام القرآن**، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت.

الكاساني، علاء الدين(١٩٨٢)، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، الطبعة الثانية، بيـــروت دار الكتاب العربي.

مجموعة من علماء الهند الأحناف برئاسة نظام الدين البلخي ، **الفتاوى الهندية المسماة الفتاوى العالمكيرية**، بيروت، دار الفكر.

المرداوي ، علي (١٩٥٦)، **الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف**، تحقيق: محمد حامد الفقي، ط١، بيروت، دار إحياء التراث العربي.

النيسابوري، مسلم بن الحجاج (١٩٥٤)، **صحيح مسلم، تحقيـــق:** محمد فؤاد عبد الباقي، بيروت، دار إحياء التراث العربي.

المطرزي ، ناصر (١٩٧٩)، **المغرب في ترتيب المعرب، تحقيق:** محمود فاخوري و عبد الحميد مختار، ط١، حلب، مكتبة أسامة بن زيد.

الموسوعة الفقهية، (٢٠٠٤)، **وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بدولة الكويت** ، الطبعة الثالثة، ١٤٢٤هـــ/٢٠٠٤م، عد المجلدات ٤٥ مجلد.

النسائي، أبو عبد الرحمن (١٩٨٦)، **سنن النسائي (المجتبى من السنن)**، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، ط٢، حلب، مكتب المطبوعات الإسلامية.

النووي، يحيى بن شرف (١٩٨٥)، **روضة الطالبين وعمدة المفتين**، الطبعة الثانيـــة ، تحقيـــق: الأستاذ زهير الشاويش، بيروت، المكتب الإسلامي.

.....: (١٤٠٨)، **تحرير ألفاظ التنبيه**، تحقيق: عبد الغني الـــدقر، الطبعـــة الأولى، دمشق، دار القلم.

الهيثمي، نور الدين (١٤١٢)، **مجمع الزوائد ومنبع الفوائد**، بيروت، دار الفكر.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الأبجي ، كوثر، (١٩٨٥)، **دراسة جدوى الاستثمار في ضوء أحكام الفقه الإسلامي**، مقال في: مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جدة، جامعة الملك عبد العزيز، العدد الثاني، المجلد الثاني .

أبو غدة ، عبد الستار (١٩٩٣م)، **بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية**، الكويت: بيت التمويل الكويتي.

دسوقي، إبراهيم (١٩٨٤م) ، **البيع بالتقسيط والبيو الائتمانية الأخرى**، الكويت: مطبوعات جامعة الكويت.

أحمد ،سامي (١٩٩١)، **تطوير الأعمال المصرفية**، ط٣، القاهرة، مكتبة دار التراث.

إرشيد، محمود (٢٠٠١)، **الشامل في المعاملات وعمليات المصارف الإسلامية** ، الطبعة الأولى، الأردن: دار النفائس .

الشدوخي حبيب رعد عبد الكريم ود.هند ناصر (١٩٩٤ م)، **التسويق**، ط١، جدة.

حسين، أحمد (د.ت)، **الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية**، ط١، بيروت: دار الفكر العربي.

الخضيري، محسن أحمد (١٩٩٠)، **البنوك الإسلامية**، ط١، ضمن كتاب الحرية.

خير الدين، حسين محمد (١٩٩٦)، **الإعلام، القاهرة**: جامعة عين شمس.

الراجحي، مشعل بن عبد الله (٢٠٠٧)، **التسوق العقاري**، مقال في: صحيفة الجزيرة السعودية، العدد١٢٦٩٦.

الزحيلي، وهبة (١٩٨٥) **الفقه الإسلامي وأدلته**، ط٢، دمشق: دار الفكر.

.....: (٢٠٠٢)، **المعاملات المالية المعاصرة**، ط ١، دمشق: دار الفكر.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الزرقا، مصطفى (١٩٦٧)، **المدخل الفقهي العام**، الطبعة التاسعة، دمشق: مطابع ألف باء الأديب، الناشر : دار الفكر .

زعتري، علاء الدين (٢٠٠٢)، **الخدمات المصرفية وموقف الإسلام منها** ، ط ١، بيـــروت: دار الكلم الطيب .

سانو ، قطب مصطفى (٢٠٠٠)، **الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي** ، ط١، عمان: دار النفائس للنشر والتوزيع ، بالتعاون مع : الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا .

سراج، محمد (١٩٨٩) **النظام المصرفي الإسلامي**، القاهرة: دار الثقافة .

شابرا ، محمد عمر: (١٤١٦هـــ) **الإسلام والتحدي الاقتصادي** ، الطبعـــة الأولـــى ، واشـــنطن: المعهد العالمي للفكر الإسلامي .

الشاذلي، حسن (١٩٨٨) **الإيجار المنتهي بالتمليك**، بحث في: مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد الخامس، الجزء الرابع.

الشاذلي، محمد نبيل سعد (١٩٩٠)، **الوكالة في الفقه الإسلامي**، القاهرة: دار النهضة العربية .

شافعي، محمد (١٩٦٤)، **مقدمة في النقود والبنوك، القاهرة:** دار النهضة العربية .

شيخون ، محمد (٢٠٠٢)، **المصارف الإسلامية والدور الاقتصادي والسياسي**، دراسة في تقـــويم المشروعية الدينية والدور الاقتصادي والسياسي، عمّان: دار وائل .

صوان ،محمود (٢٠٠١)، **أساسيات العمل المصرفي الإسلامي**، ط١، عمّان: دار وائل للنـــشر ، جامعة فيلاديلفيا .

الطيار، عبد الله (٢٠٠٤)، **الفقه الميسر**، ط١، نشر: دار الوطن .

العبادي، عبد السلام (١٩٧٥)، **الملكية في الشريعة الإسلامية: طبيعتها ــ وظيفتها ــ وقيودها**، ط ١، عمان: مكتبة الأقصى .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

العبادي، عبد الله عبد الرحيم، (د.ت)، **موقف الشريعة من المصارف الإسلامية المعاصرة** ، الطبعة الثانية ، صيدا : المكتبة العصرية .

عبد الله ، عبد الله محمد (١٩٨٨)، **التأجير المنتهي بالتمليك**، بحث في: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع .

علم الدين، محيي الدين إسماعيل (١٩٩٣م)، **موسوعة أعمال البنوك من الناحيتين القانونية والعملية**، القاهرة : دار النهضة العربية .

العوضي، رفعت (د.ت) **منهج الادخار والاستثمار** ، نشر:الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية .

الكردي ،أحمد الحجي (٢٠٠٤) **المعاملات المالية في الفقه الإسلامي** ، القسم الأول(البيوع)، ط١، الكويت: شركة أعيان للإجارة .

الكفراوي، عوف (٢٠٠١)، **البنوك الإسلامية**، ط١، الإسكندرية: مركز الإسكندرية للكتاب.

المشعل، خالد عبد الرحمن (د.ت)، **الجانب النظري لدالة الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي**، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، كلية الشريعة، قسم الاقتصاد الإسلامي.

النصر، سعيد سيف (١٩٩٣)، **دور البنوك التجارية في استثمار أموال العملاء**، دراسة تطبيقية تحليلية.

الهيتي، عبد الرزاق رحيم (د.ت)، **المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق**، عمان: دار أسامة.

موقع الموسوعة الحرة (ويكيبيديا) في الشبكة العنكبوتية :ar.wikipedia.org .

مقال بعنوان: **(البنوك الإسلامية واختراق منظومة الاقتصاد العالمي)** ، للكاتب: صلاح الصيفي ، نشر على موقع: الإسلام اليوم على الشبكة العنكبوتية(islamtoday.net)بتاريخ ٢٠٠٧/٥/١٥م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

(منتدى أسواق) على الشبكة العنكبوتية(الإنترنت) www.aswwaq.com

موقع المحامي (محمد صخر بعث) على الشبكة العنكبوتية (الإنترنت) :law.com ٢
http://www.sakhr-

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

INVESTMENT GUARDIANS SERVICE IN REAL ESTATE MARKETING, THE CONCEPT AND ITS APPLIANCE IN ISLAMIC BANKS

By

Talal Fahed Faleh AL-Defere.

Supervisor

Dr. Abbas AL-Baz, Prof.

ABSTRACT

The researcher spoke in this essay about the services that investment guardians represent in the field of real estate marketing. Where he started speaking about investment and its importance in life, and how the Islamic religion " shari'at " encouraged Muslims in general to invest.

Then he spoke about ordinary banks, how it started and its evolution, then he spoke about the time in which Islamic banks appeared, and the points of similarities and differences between the two banks.

Then he spoke about the concept of investment guardians service, the types of this service, its activities, and then spoke about real estate marketing as a title after he defined marketing and property each one by itself.

At the second chapter the researcher clarified the " Fiqeh " adaptation to the service of investment guardians in the field of real estate marketing, and clarified that the adaptation of this service between the owner of the property and the bank is based on deputy or speculation.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

Spoke about deputy identified it and spoke about its legitimacy, the judgment of paid deputy, and how the deputy works in the field of investment guardian service.

And he spoke about speculation, defined it, spoke about its legitimacy and basis, and how to speculate in the field of investment guardians service.

In the third chapter he clarified the four investment forms in the field of guardian investment within real estate marketing, and they are: sell, rental, rental that ends with ownership and loans. He explained each one of them defined them and clarified their legitimacy and everything related to real estate marketing within guardian investment service.

The researcher ended hid research with a closure and recommendations, asking God for prosperity and rightness.

Thanks is to Allah Almighty

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

www.manaraa.com