

ضوابط التمويل العقاري من منظور الاقتصاد الإسلامي

Real estate financing controls from the perspective of Islamic economics

د. بن قراش كلثوم

مخبر النشاط العقاري

كلية الحقوق والعلوم السياسية (سيدي بلعباس)

benguerrach-droit@hotmail.com

قادر محمد*

مخبر النشاط العقاري

كلية الحقوق والعلوم السياسية (سيدي بلعباس)

mohamed.kadri@dl.univ-sba.dz

تاريخ النشر: 2025-07-10

تاريخ القبول: 28-06-2025

تاريخ الإيداع: 20-02-2024

ملخص:

يوازن الاقتصاد الإسلامي بشكل دقيق جدا بين الحاجيات المادية والمعنوية في تلبية حاجات الفرد والمجتمع، ما عزز صفة الرقابة الذاتية والخوف من الله عز وجل في جميع المعاملات، وفي ذات السياق تسعى المصارف الإسلامية جاهدة إلى تعميق أسس الاقتصاد الإسلامي من خلال تمويلاتها العقارية، وذلك بإتباع ضوابط حاكمة لمجالات عملها وصيغها التمويلية المعتمدة استمدتها من قواعد وآداب وقيم وأخلاق الشريعة الإسلامية. وبالتالي تهدف دراستنا هذه إلى التأكد من مدى توافق أساليب التمويل العقاري مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتوضيح التطور الهائل الذي حققته البنوك الإسلامية في هذا المجال، والذي تقف وراءه ضوابط وقيود عقدية وفقهية وأخلاقية إسلامية.

الكلمات المفتاحية: الشريعة الإسلامية؛ الاقتصاد الإسلامي؛ التمويل العقاري الإسلامي؛ الضوابط؛ المعاملات.

Abstract:

The Islamic economy balances very precisely between material and moral needs in meeting the needs of the individual and society, which has strengthened the quality of self-control and fear of God Almighty in all transactions. In the same context, Islamic banks strive to deepen the foundations of the Islamic economy through their real estate financing, by following the controls governing their areas of work and their approved financing formulas derived from the rules, ethics, values and morals of Islamic law.

Therefore, our study aims to verify the extent to which real estate financing methods are compatible with the provisions of Islamic Sharia, and to clarify the tremendous development achieved by Islamic banks in this field, which is backed by Islamic doctrinal, jurisprudential and ethical controls and restrictions.

Keywords : Islamic law; Islamic economics; Islamic real estate financing; controls; transactions .

*قادر محمد.

مقدمة:

جاءت الشريعة الإسلامية بمبادئ وقواعد أساسية وفقاً لتصوراتها عن الحق والعدل والمساواة، لتحفظ حقوق الناس وتصونها من الاعتداء، وبالتالي فكل تصرفات الإنسان تخضع لأحكام مستمدة من الفقه الإسلامي، ولها ضوابط وشروط تثبت صحتها وبلوغ ثوابها، فالشريعة الإسلامية مبنية على تحقيق ومراعاة مصالح العباد.

كما تضمنت الشريعة الإسلامية تنظيم الحياة الاقتصادية، ووضعت القواعد التي ينبغي أن تنظم بها، في علم خاص يسمى بالاقتصاد الإسلامي الذي هو عبارة عن علم يبحث في الأحكام الشرعية والحلول الإسلامية للموضوعات والمستجدات والمشكلات الاقتصادية، كما يدرس هذا العلم النظريات والقوانين الاقتصادية على ضوء التعاليم والقيم الإسلامية، ويعمل على توظيفها كلها من أجل استخدام الموارد وتوزيع المنتجات بدرجات أعلى من الكفاءة والعدالة، لتحقيق درجات أعلى من الرفاهية والتنمية، والأمن والاستقرار⁽¹⁾.

ومن أجل تحقيق الرفاهية للأفراد داخل المجتمع لابد من إتباع سياسة تنمية واقتصادية، وهذا ما يحتم على الدول رسم خطوط عريضة لمشاريع تنمية ممولة، حيث يعد التمويل إمداداً للمشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة إليها، لتوفير المبالغ النقدية من أجل تطوير المشروع، والتمويل الإسلامي هو عبارة عن توفير ثروة نقدية أو عينية، من ممول إلى شخص آخر يتصرف فيها ويديرها مقابل عائد وفق الشريعة الإسلامية وأحكامها⁽²⁾. فالتمويل الإسلامي له دور أساسي في دفع التنمية الاقتصادية من أهم مجالات اهتمام الباحثين في الاقتصاد الإسلامي، فهو محكوم بمجموعة من الضوابط تظهر من خلال الوجوب أو الإباحة أو الحظر.

أما التمويل العقاري الإسلامي في المعاملات الشرعية المعاصرة أخذ يحدد صوره وطرقه لدى المؤسسات المالية الإسلامية، حيث ظهرت صورة جديدة سلكها الكثير من الممولين خاصة البنوك الإسلامية تقوم على تحريم الربا والغرر، كما حرصت المؤسسات المالية الإسلامية على ضبط صيغها التمويلية من الناحية الشرعية فأنتج ذلك صيغ جديدة للتمويل العقاري منها ما يتماشى مع تعاليم الدين الإسلامي، مثل ما يعرف باتفاق التمويل العقاري⁽³⁾.

البنوك الإسلامية تستند في عملها على ضوابط مستمدة من الشريعة الإسلامية، حيث تسعى جاهدة إلى تعميق أسس الاقتصاد الإسلامي لدى كل من العاملين والمتعاملين معها، بهدف تطهير المعاملات من الحيل والأساليب التي تتضمن أكل أموال الغير بالباطل والغش والخداع، وبناءً على ما سبق تبرز إشكالية الموضوع في هذا التساؤل التالي:

ما هي أهم الضوابط والمعايير التي يجب مراعاتها في التمويل العقاري من طرف البنوك الإسلامية، وما مدى موائمتها لمبادئ الاقتصاد الإسلامي؟

من هذا المنطلق، وبهدف معالجة الموضوع محل الدراسة والوصول إلى إجابة كافية على هذا التساؤل، اعتمدنا المنهج الاستنباطي الذي يقف على نصوص القرآن والسنة وإجماع الأمة وكلام الفقهاء رحمهم الله، لاستنباط مجمل الضوابط

(1) خطاب كمال، منهجية البحث في الاقتصاد الإسلامي وعلاقته بالنصوص الشرعية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز للاقتصاد الإسلامي، المجلد 16، العدد 02، سنة 2003، ص 09.

(2) أشرف أحمد ولد زين الدين، البنوك الإسلامية والبدائل التمويلية، مجلة المالية والأسواق، المجلد 09، العدد 02، سبتمبر 2022، ص 570.

(3) علاء حسن علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد 04، ديسمبر 2017، ص 04 و 13.

التي جاء بها الدين الإسلامي، مع استخدام المنهج التحليلي لدراستها والوصول إلى المقاصد المستمدة منها، حيث قمنا بتقسيم هذا الموضوع إلى:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي: التمويل العقاري، الضوابط.

المحور الثاني: مبادئ وضوابط التمويل العقاري الإسلامي.

المحور الثالث: أهم الضوابط المطبقة في صيغة الإجارة المنتهية بالتملك لدى البنوك الإسلامية.

المحور الأول – الإطار المفاهيمي: التمويل العقاري، الضوابط.

تندرج أهم ضوابط التمويل العقاري تحت المفهوم العام لها، وللوقوف على أهم هذه الضوابط التي جاءت بها الشريعة الإسلامية ومعرفتها، لابد أولاً من التطرق إلى مفهوم التمويل العقاري، ثم تعريف بمصطلح الضوابط.

أولاً – تعريف التمويل العقاري.

تناولنا في مقدمة هذه الدراسة المقصود بالتمويل عموماً، والآن سنتطرق إلى توضيح معنى التمويل العقاري كمدخل للموضوع:

يعرف التمويل العقاري بأنه كل نشاط تمويلي يهدف للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت والمباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول⁽¹⁾.

أو هو عبارة عن اتفاق بين طالب التمويل يسمى المستثمر، والطرف الثاني يسمى الممول، وأي طرف آخر له شأن في التمويل يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشأة الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية، بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه⁽²⁾.

ثانياً – تعريف الضوابط من الناحية الشرعية.

بعض أهل العلم عرفوا القاعدة على أنها الضابط⁽³⁾، والقاعدة هي الشيء الثابت والمستقر، حيث تدل أقوال أهل اللغة على ذلك، فقواعد البيت هي أسسه الثابتة والمستقرة، وعلى هذا إنما قيل في تعريف القاعدة يقال على الضابط ولا فرق بينهما، وبهذا جاء الضابط عند أهل العلم بأنه: حكم كلي ينطبق على جزئياته⁽⁴⁾.

(1) هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي بالإسكندرية، مصر، سنة 2011، ص 60

(2) فطيمة عليش وأمنية عروس وسومية فرقاني، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة منتهية بالتملك (بنك البركة الجزائري – وكالة البليلة)، مجلة الاقتصاد الدولي والعولمة، المجلد 03، العدد 02، ص 165.

(3) الضابط هو مفرد ظوابط ويعني لزوم الشيء وحبه ضَبَطَ عليه. ضبط، يضبط ويضبط ضبطاً، الضبط: هو من ضَبَطَ الشيء ضَبْطاً، أي حَفَظَهُ بِالْحَزْمِ حَفْظاً بَلِيغاً، وَضَبَطَ الكتاب، أي صَحَّحَهُ، ورجل ضابط أي حازم، ورجل ضابط ضبطني قوي شديد. وفي التهذيب ضابط أي شديد البطش والقوة والحسم. ورجل أضبط: أي يعمل بيديه جميعاً أي يعمل بيساره كعمله بيمينه ورجل ضابط أي قوى على عمله. أنظر: ابن منظور، لسان العرب، الجزء السابع، دار لسان العرب بيروت، دون طبعة، لبنان، دت، ص 340-341. و محمد عبد الرحمن عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، الجزء الثاني، دار الفضيلة بالقاهرة، مصر، دت، 313. و عبد السلام بن إبراهيم بن محمد الحنين، لقواعد والضوابط الفقهية، الجزء الأول، دار التأصيل، الطبعة الأولى، سنة 2002، ص 72.

(4) إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، الطبعة الأولى، دار الدعوة بالقاهرة، مصر، سنة 1400هـ، ص 533.

لكن جمهور العلماء فرقوا بين الضابط والقاعدة، حيث أن القاعدة تجمع فروعاً من أبواب متعددة، والضابط يجمعها من باب واحد، لكن استقر الأمر على تسامح كثير من المتقدمين بعد تطور هذا العلم على إطلاق كل من القاعدة والضابط على بعض⁽¹⁾. فيمكن تعريف الضابط اصطلاحاً بأنه: "قضية كلية تجمع فروعاً من باب واحد"⁽²⁾.

المحور الثاني - مبادئ وضوابط التمويل العقاري الإسلامي.

يرتكز عمل البنوك الإسلامية على أسس وضوابط مستمدة من الشرع، تميزه عن غيره من الأنظمة الأخرى وفيما يلي سنتناول أهم هذه الضوابط باختصار:

أولاً - الضوابط العقدية⁽³⁾.

العقيدة الإسلامية في الحقيقة هي عقيدة التوحيد أي عقيدة الإيمان بالغيب، اعتقاد بالقلب والنطق باللسان، والعمل والجوارح، فهي إذن تتعلق بقضايا الإيمان⁽⁴⁾، العقيدة توصف بأنها البديهة التي تستقر وتؤثر في حس وشعور العقل الباطن للإنسان، وتوجيهه في تفكيره وسلوكه، أو هي ما يؤمن به من حقائق الوجود، وما يعتقد بحقيقته من أخبار وأصوات⁽⁵⁾، أما الضوابط العقدية فهي تمثل المبادئ الثابتة الواجب الإيمان بها إيماناً عميقاً، فالعقيدة الإسلامية وضعت ملامح حقيقة لتنظيم الاقتصاد الإسلامي بشكل عادل في مجال التمويل، لأنها هي الأساس والمنطلق لتصرفات المسلم الملتزم بأحكام شريعته⁽⁶⁾، ويمكن تقسيم هذه المبادئ الثابتة إلى:

1- مبدأ الإيمان بالملكية المطلقة لله تعالى.

لله سبحانه عز وجل ملكاً حقيقياً لا نقا بكماله وجلاله، أما للمخلوق ملكاً يناسب حاله لفنائه وعجزه وافتقاره⁽⁷⁾، ليس لأحد أن يتصرف بشيء من الكون إلا بإذنه تعالى، فالملك الحقيقي هو الانفراد بالتصرف، وبالتالي لا يمكن لأحد من البشر أن يتصرف في شيء إلا بإذنه سبحانه عز وجل، الأرض التي نسكن فيها، نحرثها ونزرعها ونستغل خيراتها، ونحوز أموالها، فهي ملك لله تعالى الذي خلقها وكل ما نفعه فيها إلا بإذنه وكما شاء، وبالتالي نحن ملزمون بتتبع حدود الله وملزمون بالتقيد بإذنه في ملكه وإلا كنا عصاة معتدين على ملك الخالق⁽⁸⁾.

(1) سلطان بن ناصر الناصر، الضوابط الفقهية من شرح الزركشي على مختصر الخرقي في قسم العبادات، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الفقه وأصوله، جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الدراسات العليا الشرعية، السعودية، سنة 1430هـ، ص 25-27.

(2) يعقوب الباحسين، المعايير الجلية في التمييز بين الأحكام والقواعد والضوابط الفقهية، الجزء الأول، مكتبة الرشد، الطبعة الرابعة، سنة 2013، ص 70-75.

(3) العقيدة أو العقيدة يشكّلان معنى واحد، يقول ابن فارس: "العين والقاف والدا ل أصل واحد يدل على شد وشدة وثوق، واليه ترجع فروع الباب كله"، وقال الفيومي: "اعتقدت كذا؛ عقدت عليه القلب والضمير، حتى قيل: العقيدة ما يدين الإنسان به، وله عقيدة حسنة، سالمة من الشك. أنظر ابن فارس أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، معجم مقاييس اللغة، الجزء الرابع، دار الجبل، سنة 1999، ص 87. وأحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي، المصباح المنير، الجزء الثاني، المكتبة العلمية ببيروت، لبنان، ص 421.

(4) محمد بن جميل زينو، العقيدة الإسلامية من الكتاب والسنة الصحيحة، مؤسسة الحرمين الخيرية بالرياض، الطبعة الثانية عشر، السعودية، صدر إذن بطباعة الكتاب من المديرية العامة بمكة المكرمة بتاريخ 1410/07/17هـ، ص 08.

(5) محمد الزحيلي، التعريف العام بالعلوم الشرعية، دار الكوثر للنشر والتوزيع، الجزائر، دط، ص 91.

(6) شوقي أحمد دنيا، تمويل التنمية الاقتصادية الإسلامية (دراسة مقارنة)، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع ببيروت، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 1984، ص 179-181.

(7) عمر سليمان الأشقر، العقيدة في الله، دار النفائس للنشر والتوزيع بعمان، الأردن، الطبعة الثانية عشر، سنة 1999، ص 234.

(8) عبد الرحمن حسن حبنكة الميداني، العقيدة الإسلامية وأسسها، دار القلم دمشق وبيروت، الطبعة الثانية، سنة 1979، ص 254.

قرر الدين الإسلامي حق الفرد في التملك، مع منحه حق الانتفاع، والاستثمار، والتصرف في ماله؛ مع وضع قيود⁽¹⁾ لاستغلال ذلك، حيث لا يكون سبباً للإضرار والاعتداء على الآخرين، أو الاستغلال في أمور غير مشروعة⁽²⁾.

ومثال ذلك، طبيعة الملكية العقارية في الشريعة الإسلامية، فإنها حق يعبر عنه عند الفقهاء باسم الملك ويعرفونه بأنه: "اختصاص حازر شرعاً يسوغ صاحبه التصرف إلا لمانع"⁽³⁾ والمانع هذا قد يكون نقص الأهلية أو حق الغير.

فمثلاً الشريعة الإسلام حددت طبيعة الملكية العقارية بأنها غير مطلقة وبالتالي هي مقيدة بقيود متعددة، وهذا ما اتفق مع الاتجاهات التشريعية الحديثة⁽⁴⁾. قال الله تعالى: ﴿وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ﴾ [آل عمران: 189]⁽⁵⁾، وهو سبحانه الذي أعطى المالك ما يملكه، واستخلفه فيه وذلك في صورة ملكية مقيدة.

2- مبدأ الإيمان بالاستخلاف في الأرض.

انبثق هذا المبدأ من المبدأ الأول "الإيمان بالملك المطلق لله عز وجل" والإنسان مستخلف لعمارة الأرض، التمويل الإسلامي تحكمه "نظرية الاستخلاف" ويقوم على أساسها، مما يجعل ملكية الإنسان مربوطة بهدف ومقيدة بشروط من استخلفه، بأن يحصل عليه بالأساليب التي ارتضاها، وأن ينميها بالوسائل التي شرعها، وأن يستخدمها فيما يحل له وأن لا ينسى حق الله فيه⁽⁶⁾. وصفت الملكية في الدين الإسلامي بأنها ملكية استخلاف، لقوله تعالى: ﴿آمَنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلَفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ﴾ [الحديد: 7]⁽⁷⁾.

والمقصد من مبدأ الإيمان بالملكية المطلقة لله تعالى ومبدأ الاستخلاف هو ضمان وجداني لتوجيه المال⁽⁸⁾ في تحقيق النفع العام، واستغلاله فيما يعود بالنفع الخاص، وعدم الظلم، فلا يستغل في الحرام، والمنكر، والضرر بالغير.

3- مبدأ الإيمان بابتغاء وجه الله عز وجل ورضاه من التمويل.

علينا أن نقصد وجه ربنا في كل أعمالنا، لأن العمل الذي يقصد بغير وجه الله سبحانه وتعالى باطل، كما جاء في محكم كتاب الله عز وجل: ﴿...كُلُّ شَيْءٍ هَالِكٌ إِلَّا وَجْهَهُ...﴾ [القصص: 88]⁽⁹⁾، وقد وصف الله سبحانه عز وجل عباده الصالحين بأن أعمالهم خالصة لوجه الله تعالى لا يريدون بعملهم إلا وجهه الكريم ولا شيء غير وجهه⁽¹⁰⁾ لقوله عز وجل: ﴿وَمَا لِأَحَدٍ عِنْدَهُ مِنْ نِعْمَةٍ تُجْزَىٰ إِلَّا إِبْتِغَاءَ وَجْهِ رَبِّهِ الْأَعْلَىٰ﴾ [الليل: 19-20]⁽¹¹⁾.

(1) يمكن تعريف القيود بأنها "الحدود العامة المفروضة على حق الملكية الخاصة التي لا يجوز للمالك تجاوزها، هدفها تحقيق المصلحة العامة والمصلحة الخاصة". انظر مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، دار الفتح للطباعة والنشر بالإسكندرية، الطبعة الثانية، سنة 2000، ص 32-33.

(2) صابرين جهاد حسين عواودة، قاعدة "تصرف المالك في ملكه لا يتقيد بشرط السلامة" وتطبيقاتها الفقهية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الفقه والتشريع وأصوله من برنامج الفقه والتشريع وأصوله، جامعة القدس، كلية الدراسات العليا، فلسطين، سنة 2020، ص 19.

(3) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، دار القلم دمشق، الطبعة الثانية، سوريا، سنة 2004، ص 333.

(4) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، طبعة دار النهضة العربية بالقاهرة، مصر، سنة 1967، ص 492-494.

(5) القرآن الكريم، سورة آل عمران، الآية 189.

(6) العرابي مصطفى، ضوابط وآليات تحقيق الاستقرار المالي للتمويل الإسلامي، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 02، العدد 15، سنة 2016، ص 14.

(7) القرآن الكريم، سورة الحديد، الآية 07.

(8) محمد شوقي الفنجرى، الإسلام والتوازن الاقتصادي بين الأفراد والدول، الجزء الأول، وزارة الأوقاف المصرية، مصر، ص 05-06.

(9) القرآن الكريم، سورة القصص، الآية 88.

(10) عمر سليمان الأشقر، المرجع السابق، ص 172.

(11) القرآن الكريم، سورة الليل، الآية 19-20.

فهذا الضابط لا يضبط التمويل وحده وإنما هو ضابط لكل أنشطة المسلم في حياته، فالمسلم أثناء اختياره لنشاطه الاقتصادي يتبني رضا الله حتى وإن كان ربحه المادي قليلاً بالموازاة مع نشاط آخر ربحه المادي كثير، وبالتالي له مقياس آخر يزن به مقدار الخسارة والربح، ألا وهو ابتغاء وجه الله الكريم⁽¹⁾.
والمقصد من هذا المبدأ أن الاقتصاد الإسلامي علق العبادة في الأعمال على النية، وعلقها على نية المسلم لنفع نفسه أو غيره لتزكية النفوس وتهذيبها والترقي بها نحو محاسن الأخلاق ومكارمها، فبالنية يستطيع الإنسان المسلم أن يحول كل نشاط اقتصادي إلى عبادة، بحيث يصير المسلم المقيم لفرائض الله تعالى من أحسن الناس أخالفاً وسلوكاً وكرماً، والنية مقصد نلمسه في كل شعيرة من شعائر الدين الإسلامي.

ثانياً - الضوابط الفقهية.

علم الفقه من أبرز العلوم التي لها علاقة وطيدة بعلم الاقتصاد الإسلامي، لأن البناء الفقهي هو القاعدة الأساسية التي يقوم عليها هذا النظام، وبالتالي تربطهما علاقة تكامل⁽²⁾. حيث يعرف الفقه في الاصطلاح بأنه العلم بالأحكام الشرعية العملية المكتسب من أدلتها التفصيلية⁽³⁾، أما الضوابط الفقهية في الاصطلاح يقصد به الحكم الكلي الفقهي الذي ينطبق على فروع متعددة من باب واحد⁽⁴⁾، ولا يسعنا في هذا المقام ذكر كل الضوابط الفقهية التي تناولها الفقه الإسلامي، والتي تضبط التمويل العقاري وإنما سنتطرق إلى أهمها بإيجاز هنا كالآتي:

1- ضابط مراعاة الحلال والحرام (المشروعية).

ويكون ذلك بتحري الحلال في نشاطات التمويل كلها، فالأصل في المعاملات الحل والصحة وعدم التحريم، فقد بين الله سبحانه وتعالى لنا جميع ما حرم علينا، لقوله عز وجل: ﴿... وَقَدْ فَصَّلَ لَكُمْ مَا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلَّا مَا اضْطُرُّتُمْ إِلَيْهِ...﴾ [الأنعام: 119]⁽⁵⁾، كما أكد جمهور أهل العلم على أن الأصل في الشروط في المعاملات الحل⁽⁶⁾، عن عمرو بن عوف المزني رضي الله تعالى عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: (الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ، إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَ حَرَامًا، وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَ حَرَامًا)⁽⁷⁾.
يهدف التمويل الإسلامي العقاري إلى تطبيق أحكام الشريعة قولاً وعملاً وشكلاً ومضموناً، حتى الغرض من العملية التمويلية ووسائلها تكون حلالاً، وذلك من خلال تطبيق قاعدة الحلال والحرام، عندما نقول تمويلًا إسلاميًا فهو يحل ما أحل الله ويحرم ما حرمه، مستند في ذلك إلى فقه المعاملات⁽⁸⁾. ومن مظاهر خضوع التمويل الإسلامي العقاري لأحكام الشريعة ما يلي:

(1) أحمد يوسف الزمزي، القيم الإسلامية في السلوك الاقتصادي، دار الثقافة للنشر والتوزيع بالقاهرة، مصر، سنة 1990، ص 48 وما بعدها.

(2) عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، الجزائر، سنة 2008، ص 79.

(3) علي بن علي الكافي السبكي، منهاج الوصول إلى علم الأصول، دار الكتب العلمية ببيروت، الطبعة الأولى، لبنان، سنة 1404هـ، ص 50.

(4) ناصر بن عبد الله الميمان، القواعد والضوابط الفقهية عند ابن تيمية في كتابي الطهارة والصلاة، معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى، الطبعة الثانية، مكة المكرمة بالسعودية، سنة 1416هـ، ص 129.

(5) القرآن الكريم، سورة الأنعام، الآية 119.

(6) عبد الكريم أحمد قندوز، المالية الإسلامية، مبنى صندوق النقد العربي أبو ظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، سنة 2019، ص 42.

(7) الترمذي، صحيح سنن الترمذي، المجلد الثاني، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع بالرياض، السعودية، سنة 1420هـ، ص 77.

(8) محسن احمد الخضير، البنوك الإسلامية، ايتراك للنشر والتوزيع بالقاهرة، الطبعة الثالثة، مصر، سنة 1999، ص 83.

أ- استبعاد التعامل بالربا

تجنب البنوك الإسلامية التعامل بالفوائد والتي تعرف في الفقه الإسلامي بالربا⁽¹⁾، والذي يعرف بأنه زيادة رأس المال دون مقابل في معاوضة مال بمال، وهو كذلك القدر الزائد المشروط المحدد على رأس المال المقترض نظير الأجل، أو زيادة أحد البديلين المتجانسين من غير أن يقابل هذه الزيادة عوض، وهو الزيادة بغير عوض في عقود المعاوضات، أو الزيادة مقابل الأجل سواء كانت مشروطة ابتداء أو محددة عند الاستحقاق.

حاصرت النصوص الشرعية الإسلامية الربا سواء من ناحية القرض أو البيع، ولا يحرم الدين الإسلامي إلا ما كان ضرره أكثر من نفعه، حيث العلماء في الربا أنه من أعظم الذنوب بعد الشرك⁽²⁾.

والمقصد من تحريم الربا الابتعاد عن الظلم الذي يولد العداوة والبغضاء، وعن أكل أموال الناس بالباطل، وبالتالي يسيء إلى روح التعاون والروابط والعلاقات الاجتماعية والعائلية، أما اقتصاديا فهو يحقق أزمات اقتصادية ويضعف فاعلية الاستثمار ويعطل المشروعات⁽³⁾.

ب- استبعاد الاحتكار.

الاحتكار هو حبس مال أو منفعة أو عمل، والامتناع عن بيعه وبذله حتى يغلو سعره غلاءً فاحشاً غير معتاد، بسبب قلته، أو انعدام وجوده في مظهره، مع شدة حاجة الناس أو الدولة أو الحيوان إليه⁽⁴⁾.

الإسلام يحرم الاحتكار؛ لأن له مساوئ كثيرة على المجتمع المسلم، ويضر بالنظام الاقتصادي الإسلامي، من مساوئ الاحتكار ارتفاع الأثمان والأسعار والتحكم فيها، وهذا يؤثر ذلك على معيشة الناس، كما يؤثر على الاقتصاد الإسلامي الذي يسعى إلى تحقيق التكافل الاجتماعي، وتيسير السبل المعيشية للأفراد داخل المجتمع، وإفراج الضيق وإزالة الحرج عنهم⁽⁵⁾.

والمقصد من تحريم الاحتكار هي رفع الضرر عن عامة الناس، ومنع أكل أموال الناس بالباطل ونهب التكبسب الخبيث الذي يشوبه الغبن الفاحش.

ج- استبعاد الغرر.

يأتي لفظ الغرر بمجموعة من المعاني التي تقصد النقصان الخدعة والخطر أو تعريض المرء نفسه أو ماله للهلكة؛ فيعرف على أنه ما يكون مستور العاقبة⁽⁶⁾، أو هو ما تردد بين الحصول والفوات أو ما طويت معرفته وجهلت عينه،

(1) عبد الرحمان عبد القادر وحساني بن عودة، التمويل الإسلامي بين الالتزام بالضوابط وتحقيق الإيرادات مجلة الإحياء، المجلد 20، العدد 25، جوان 2020، ص 481.

(2) سامي إبراهيم السويلم، معالم التنظير في الاقتصاد الإسلامي، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، المجلد 26، العدد 01، سنة 2013، ص 57.

(3) حكمت عبد الرؤوف حسن مصلح، مقارنة بين السلم والربا في الفقه الإسلامي (دراسة فقهية معاصرة)، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الفقه والتشريع، جامعة النجاح الوطنية نابلس، كلية الدراسات العليا، فلسطين، سنة 2007، ص ص 44-41.

(4) عصام عمر احمد مندور، البنوك الوضعية والشرعية - النظام المصرفي - نظرية التمويل الإسلامي - البنوك الإسلامية، دار التعليم الجامعي بالإسكندرية، مصر، سنة 2013، ص ص 123-124.

(5) إبراهيم بن عبد الله المزروعى، النظام الاقتصادي في الإسلام، قسم أحكام متفرقة الفقه، تاريخ إضافة المقال 29 نوفمبر 2022، ص ص 12-13، نسخة (PDF)، موقع شبكة بينونة للعلوم الشرعية، زيارة الموقع بتاريخ 03 جانفي 2024، على الساعة 13:01 بتوقيت الجزائر، على الرابط:

<https://n9.cl/k7fht>

(6) عبد الرحمن زعل الشريعة، الضوابط القانونية والشرعية للرضا بالعقود (دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، سنة 2014، ص 79.

فالأصل عظيم من منعه في أصول الشريعة في المعاملات والمبايعات وسائر المعاوضات⁽¹⁾. والمقصد من تحريم الشريعة الإسلامية للغرر؛ لما فيه أكل أموال الناس بالباطل، وما يؤدي إليه من نزاع وعداوة وبغضاء، والانشغال بالأموال في الحظ والمقامرة مع تبديدها ومحقق البركة منها، كما يؤدي إلى الصدد عن ذكر الله والصلاة، ويشغل البال بما لا ينفع مع الله⁽²⁾. يظهر الغرر في الإجارة المنتهية بالتمليك من ناحية الأجرة، من حيث تحديدها قدرا وجنسا حتى لا تعتبر غررا يؤدي إلى النزاع⁽³⁾.

د- استبعاد الغش والتدليس.

في نظام الاقتصاد الإسلامي لا تمويل لمحرّم فلا يجوز أن يقدم الشخص على أساليب⁽⁴⁾ محرمة مثل الغش والفرد واجب عليه في تعاملاته تطبيق أحكام الشريعة مع كل من تربطه به علاقة اقتصادية أو تجارية ... فيجب أن تكون كل تعاملاته واضحة ومشروعة تتسم بالنزاهة والشفافية⁽⁵⁾.

فقهاء الشريعة ومن بينهم المالكية والحنابلة وبعض فقهاء الشافعية يعتبرون التدليس نوع من الغش وهو الإيقاع في الغلط باستعمال الحيلة⁽⁶⁾، دلس العيب أي كتمه مع علمه به أو بمعنى غطاه عنه بما يوهّم عدم العيب، وهو مشتق من الدلسة وهي الظلمة⁽⁷⁾، وعلى سبيل المثال في النظام الاقتصادي الإسلامي يعرف المالكية الغش التجاري على أنه: "إظهار جودة ما ليس بجيد كنفخ اللحم بعد السلق، أو خلط شيء بغيره، كلط اللبن بالماء والسمن بالدهن، أو بردي من جنسه، كقمح جيد بردي⁽⁸⁾".

الغش أحد أسباب محقق البركة وزوالها، وهذا شيء محسوس في الدنيا، والملاحظ عموما ما من مشروع نجح إلا وكان أهله أهل صدق وحسن معاملة، وما من مشروع فشل إلا وكان سببه الخيانة⁽⁹⁾.

2- ضابط المصلحة.

إن الشريعة الإسلامية جاءت لحماية مصالح العباد، اعتناءً بالمصلحة العامة عن المصلحة الخاصة⁽¹⁰⁾، وتعرف المصلحة بأنها عبارة عن جلب منفعة، أو دفع مضرة حقيقة. أما المقصود بها في الشريعة هو المحافظة على مقصود

- (1) مريم زغلامي، ضوابط التمويل الإسلامي ودورها في تحسين البيئة الاستثمارية في الجزائر - دراسة تحليلية نقدية، مجلة إسرا الدولية للمالية الإسلامية، المجلد 12، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 108.
- (2) عبد الله بن منصور الغفيلي، القواعد الحاكمات للمعاملات دراسة تأصيلية لأهم موانع صحة المعاملات المالية مقرونة بتطبيقات معاصرة ومبادئ وقرارات قضائية ومواد من نظام المعاملات المدنية، مجلة كلية الشريعة والقانون بتفهن الأشراف دهلوية، مصر، المجلد 02، العدد 27، ديسمبر 2023، ص 1159-1158.
- (3) فايزة بودريالة، الإجارة المنتهية بالتمليك: نموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية: عرض وتحليل للصيغة المقدمة من طرف مصرف السلام-الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، مصر، المجلد 12، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 07.
- (4) شوقي أحمد دنيا، المرجع السابق، ص 180.
- (5) بلعوج بولعيد، ضوابط الاستثمار في الفكر الإسلامي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، العدد 13، سنة 2000، ص 97.
- (6) بوصري محمد بلقاسم، الغلط والتدليس في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 02، سنة 2022، ص 493.
- (7) عبد الرحمن زعل الشريعة، المرجع السابق، ص 73.
- (8) الرشيد لطيفة يوسف وبراف دليّة، الغش التجاري في الفقه الإسلامي والقانون الإماراتي: حقيقته، وأثاره، وطرق مكافحته، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، المجلد 12، العدد 03، سنة 2020، ص 128.
- (9) نادية رازي، فقه الأولويات ودوره في الحكم على القضايا السياسية المعاصرة، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الفقه والأصول، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، الجزائر، سنة 2006، ص 24.
- (10) محمد سعيد رمضان البوطي، ضوابط المصلحة في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثانية، سنة 1393هـ-1973م، ص 252.

الشارع من الخلق خمسة: وهو أن يحفظ عليهم دينهم ونفسهم وعقلهم ونسلهم ومالهم، فكل ما يتضمن حفظ هذه الأصول الخمسة فهو مصلحة، والسبب الذي ربط المصلحة بالضوابط هو أن المصلحة بحد ذاتها ليست دليلاً مستقلاً من الأدلة الشرعية شأنها شأن الكتاب والسنة والإجماع والقياس، حتى يصح بناء الأحكام الجزئية عليها وحدها كما قد يتصورها أي باحث، وإنما هي معنى كلي استخلص من مجموع جزئيات الأحكام المأخوذة من أدلتها الشرعية⁽¹⁾. من أهم المقاصد التي ينبغي المحافظة عليها مقصود الشارع في حكم كل معاملة وهذا ما يعرف بالمصلحة الشرعية، تحقيقاً لما فيه مصلحة للعباد⁽²⁾.

3- مراعاة الأولويات.

الأولية تتضمن معنى الأحقية والأجدرية في التقديم، ويجب عند ترتيب المشروعات التي يجيزها الشرع ومجالها طيب، الالتزام بسلم الأولويات الإسلامية وهي⁽³⁾: الضروريات؛ والأصل فيها أنها ما لا تقوم الحياة بدونها، ثم الحاجيات؛ فهي مصالح الناس التي يحتاجون إليها للتيسير ورفع الحرج عنهم، وعند فقدانها لا يختل نظام حياتهم، لكن يمسه نوع من الحرج والمشقة، ثم التحسينيات والكماليات؛ يتم الأخذ فيها بما يليق من محاسن العادات، ولا تمس إليها الحاجة. والأهداف الاستثمارية التنموية من بينها التمويل العقاري مرتبط بالمرحلة التي يمر بها المجتمع تبعاً للمستويات الثلاثة المذكورة⁽⁴⁾.

4- حماية حقوق المتعاقدين.

يجب أن تستوفي عقود المعاملات الشروط التي يتطلبها العقد أو يصحح بها، من شروط العقد والمعقود عليه وغيرها من الأمور المتعلقة بالعقود⁽⁵⁾. مثلاً تحقيق التراضي في التعاقد، وهو شرط أساسي في التعاملات مصداقاً لقوله تعالى في محكم كتابه العزيز: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا﴾ [سورة النساء: 29]⁽⁶⁾. لتحقيق العدل والإنصاف يفرض الفقه الإسلامي التراضي، الذي يعد من بين المبادئ الأساسية التي تميز الاقتصاد الإسلامي في عقود التمويل الإسلامية العديدة والمتنوعة، فتأتي على سبيل التراضي مجموعة من الخيارات الغرض منها هو تحقيق الرضا، حيث تحفظ لصاحب الموقف التفاوضي الأضعف حقوقه في ظل الاحترام والكرامة، من بين هذه الخيارات: خيار التعيين، خيار الرؤية، خيار المجلس... وغيرها⁽⁷⁾.

(1) محمود عبد الستار عبد الجبار، ضوابط المصلحة عند الإمام الغزالي والعز بن عبد السالم والبوطي (دراسة مقاصدية مقارنة)، مجلة الجامعة العراقية، العدد 53، سنة 2021، ص 160 و164.

(2) عبد الرحمن مايدي، من القواعد الفقهية والمقاصد الشرعية الضابطة لعقود المعاملات المالية، مجلة الدراسات الإسلامية، المجلد 02، العدد 02، جوان 2013، ص 160.

(3) وهبة بن مصطفى الزحيلي، أصول الفقه الإسلامي، دار الفكر بدمشق، سوريا، سنة 1986، ص 1022-1023.

(4) الوافي آسيا، ضوابط المصارف الإسلامية للوقاية من الأزمات المالية العالمية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة 1، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، شعبة اقتصاد دولي، سنة 2019، ص 163.

(5) عبد الحميد محمود البعلي، الاستثمار والرقابة الشرعية في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية - دراسة فقهية وقانونية ومصرفية، مكتبة وهبة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 1991، ص 27-33.

(6) القرآن الكريم، سورة النساء، الآية 29.

(7) قويدري محمد وسبع فاطمة، أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي، مجلة التراث، المجلد 08، العدد 01، سنة 2018، ص 276 و282.

ثالثاً- الضوابط الأخلاقية.

الطبيعة الاجتماعية للنشاط الاقتصادي المتعلق بالتمويل تجعل منه موضوعاً للأخلاق، حيث تحكم المعاملات البشرية في الإسلام عوامل أخلاقية تدعم السلوك عن طريق تدعيم الذات الإنسانية بضوابط وجدانية ذات امتداد رقابي على سلوك الفرد، وقد أثبت التحليل الاقتصادي الحديث أن ارتفاع المستوى الأخلاقي في التعامل الاقتصادي مهم جداً، فكل قرار اقتصادي يستدعي سلوكاً أخلاقياً كأساس يبنى عليه التعامل⁽¹⁾. ومن الضوابط الأخلاقية التي يقوم عليها التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي على سبيل المثال لا الحصر كالآتي:

1- ضابط الصدق.

يعد الصدق من أبرز الأسس التي يقوم عليها التمويل في نظام الاقتصاد الإسلامي، أمرت الشريعة الإسلامية في مجال المعاملات باتباع الصدق والترغيب والمصارحة، والنهي والتحذير عن الكذب في المعاملة⁽²⁾، الإسلام يحث على أن نكون صادقين في أيماننا وعهودنا، أقوالنا وأعمالنا، وفي كل شأن من شؤوننا، فلا مَنجاة من غير صدق، مصداقاً لقول الله تعالى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَكُونُوا مَعَ الصَّادِقِينَ﴾ [سورة التوبة: 119]⁽³⁾.

2- ضابط الأمانة.

الأمانة من بين الأخلاق والفضائل التي يجب أن يتحلى بها المسلم، حيث قال صلى الله عليه وسلم: (لَا إِيمَانَ لِمَنْ لَا أَمَانَةَ لَهُ وَلَا دِينَ لِمَنْ لَا عَهْدَ لَهُ)⁽⁴⁾، والمقصود هنا هو نفي كمال الإيمان لا أصله، ففي الاقتصاد الإسلامي يجب على المسلم أن يكون حريصاً على أداء الحقوق والمحافظة عليها، وعدم التعامل بالرشوة وغيرها من الصفات المماثلة لذلك والمنهي عنها شرعاً⁽⁵⁾.

3- ضابط الوفاء.

يقوم الاقتصاد الإسلامي على الوفاء وإتمامه الذي يأمر الله تعالى به عباده المؤمنين، لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...﴾ [سورة المائدة: 1]⁽⁶⁾، وقوله تعالى: ﴿...وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾ [سورة الإسراء: 34]⁽⁷⁾، المسلم مسئول عن الوفاء وعدمه، فإن وفى فله الثواب الجزيل وإن لم يوفى فعليه الإثم العظيم⁽⁸⁾.

(1) عبد الحفيظ بن ساسي، المرجع السابق، ص من 120 إلى 123.

(2) أبو الوفاء محمد عبد الحي أحمد دسوقي، المنتجات الضارة في الفقه الإسلامي (تكييفها وعقوباتها وآثارها)، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، العدد 38، سنة 2022، ص 564.

(3) القرآن الكريم، سورة التوبة، الآية 119.

(4) أنس بن مالك، المحدث المنذري، المصدر الترغيب والترهيب، الصفحة أو الرقم 77/4، موقع الدرر السنية، زيارة الموقع بتاريخ 11 فيفري 2024، على الساعة 14:15 بتوقيت الجزائر. رابط الموقع: <https://n9.cl/e7uxb>

(5) عصام عمر مندور، المقاصد الأخلاقية والاجتماعية لضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي دراسة نظرية، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، الجامعة المصرية عين الشمس، المجلد 53، العدد 01، ديسمبر 2022، ص 581-582.

(6) القرآن الكريم، سورة المائدة، الآية 01.

(7) القرآن الكريم، سورة الإسراء، الآية 34.

(8) تفسير السعدي، موقع (سورة قرآن surah quran) المصحف الشريف، زيارة الموقع بتاريخ 13 فيفري 2024، على الساعة 16:43 بتوقيت الجزائر، رابط الموقع: <https://n9.cl/zss6i>

4- ضابط العدل.

العدل معناه وضع الشيء في موضعه، وضده الظلم، والعدل هو مقصد من مقاصد الشريعة في المعاملات أي أن يكون تصرف الناس مبني على العدل ومنصبا إليه، ومن أجل تحقيق هذه الغاية السامية والمقصد العالي، جاءت الشريعة بأحكام تؤيده بالأمر بإعطاء كل ذي حق حقه في المعاملات⁽¹⁾.

المحور الثالث – أهم الضوابط المطبقة في صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك لدى البنوك الإسلامية.

على البنوك الإسلامية أن تولي أهمية بالغة للضوابط الأساسية المستمدة من الشرع في ممارساتها العملية حتى لا تخرج عن إطارها الشرعي، لاسيما في النواحي التالية على سبيل المثال في صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك: فمن ناحية الأصل المؤجر والعاقدين، يجب أن يكون مالا حلالا طاهرا معلوما ومحدد الأوصاف ويجوز التعامل فيه، مع تملك الأصل للمؤجر، مع وجود منفعة معلومة تنفي الجهالة التي تسبب النزاع. فيبدأ العقد على أساس إجارة وينتهي بها، وبالتالي البيع والإجارة عقدان مستقلان منفصلان⁽²⁾.

ومن ناحية الأجرة، يجب معرفة مدة الإيجار وأقساط الدفع الإيجارية، مع توضيح كيفية دفعها، بحيث لا يتحمل المستأجر تبعة هلاك أو تلف أو ضرر في العين المؤجرة إذا لم يكن بسبب خارج منه⁽³⁾.

أما من ناحية بدء سريان الأجرة، فيبدأ استحقاقها مباشرة من تاريخ بدء الأصل في التشغيل و الانتفاع به.

وأخيرا نتوصل إلى أن المعاملة بالإجارة المنتهية بالتمليك كمثال حي جائزة شرعا، وليس فيها ما يخالف الشريعة الإسلامية، ولا يتناقض مع قاعدة كلية عامة إذا ما التزمت هذه الصيغة بضوابط التمويل الإسلامية من تحديد مقدار كل قسط وضبط المدة، مع نقل الملكية في نهاية المدة إلى المستأجر بعقد بيع بسعر رمزي أو هبة تنفيذا لوعده سابق⁽⁴⁾. إن مثل هذه الضوابط تضمن النجاح الاقتصادي والمالي، ويظهر ذلك من خلال خطوات النجاح الكبير الذي حققته المصرفية الإسلامية نحو العالمية، والذي تقف وراءه ضوابط وقيود عقدية وفقهية وأخلاقية مستمدة من الشريعة الإسلامية، سعيها منها إلى تصحيح الجهود التقليدية التي تعمل وفق معايير ومواصفات المالية العالمية، بهدف دفع النظام الاقتصادي الإسلامي إلى الأمام وبقوة، فأصبح العالم كله ينادي بالالتزام بمثل هذه الضوابط والتي مصدرها الله الخالق المدير المتصرف بشؤون الكون.

الخاتمة:

عند تأمل هذه الضوابط والغوص في أعماقها، يتضح إعجاز الشريعة الإسلامية التي جاءت بأحكام من القرآن الكريم والسنة المطهرة مباشرة أو ما استمد منها باستعمال أصول الفقه وضوابطه وقواعده التي وضعها الفقهاء المسلمون، حيث ظهر ذلك من خلال تفوق علم الاقتصاد الإسلامي على نحو لا يمكن تصوره ولا يتسع بحثنا للوجيز هذا إلى تناول كل الجوانب التفصيلية لذلك، لذا أوجه القارئ إلى البحث في مصادر أخرى للتوسع أكثر في الموضوع.

(1) محمد بن صالح بن عبد الله بن حميد، الموضوع الثامن: ضوابط إعمال مقاصد الشريعة في توجيه المعاملات المالية المعاصرة، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة التعاون الإسلامي، الدورة الخامسة والعشرون، من 20 إلى 23 فيفري 2023، ص 348.

(2) فايزة بودربالة، المرجع السابق، ص 07.

(3) أبيي محمد محمود، الحيل في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، موقع إسلام أون لاين، زيارة الموقع بتاريخ 16 فيفري 2024، على الساعة 21:11 بتوقيت الجزائر، رابط الموقع: <https://n9.cl/xvoz6>

(4) عبد السلام أحمد فيغو، العقود التشاركية، دار النشر المعرفة الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2016، ص 36.

- وختاما تم التوصل إلى مجموعة النتائج والتوصيات التي يمكننا أن تناولها كالآتي:
- الدين الإسلامي دين رباني متميز عن الأنظمة الوضعية، يستمد أحكامه وقوانينه من كلام الله سبحانه وتعالى (القرآن الكريم)، وسنة النبي الكريم محمد صلى الله عليه وسلم.
- يعد الاقتصاد الإسلامي كبديل فعال لتمويل المشاريع باعتباره الحل الأثل لتداعيات الأزمة المالية والاقتصادية كون البنوك الإسلامية خاضعة لضوابط الأمن والاستقرار وتقليل المخاطر وتمثل بالقيم والأخلاق والأمانة والمصداقية والشفافية وتسعى لتحقيق التكافل الاجتماعي .
- الاقتصاد الإسلامي علم غني و ثري يجمع بين الأبعاد الشرعية والاقتصادية والعلمية.
- المصارف الإسلامية تعد كمؤسسات تمويلية ذات رسالة ومنهج يعمل في مجال التمويل ويستمد ضوابطه من قواعد وأداب وقيم وأخلاق الشريعة الإسلامية.
- الضوابط من أهم ما ينبغي أن يهتم به الباحث في الشريعة الإسلامية أو المجتهد.
- ضوابط التمويل في الاقتصاد الإسلامي أداة بالغة الفعالية لتحقيق النجاح الاقتصادي، خاصة ما إذا اجتمعت مع سياسات تكملها في الاقتصاد الإسلامي.
- يجب العناية بالضوابط سواء عقائدية أو فقهية أو أخلاقية كانت حتى يكون لها إسهاما بارزا من أجل فتح آفاق وسبل جديدة في الموضوعات الفقهية التي تقبل التجديد شكلا ومضمونا تمهيدا لصياغة نظريات متكاملة ومتوحدة الفكر، فمعرفة تجنب الفقيه من التناقض في فروعها وتمكنه من تمييز مسائلها.
- التمويل الإسلامي في الآونة الأخيرة من أكثر أنواع التمويلات طلبا، وهذا راجع لرغبة ابتعاد الأفراد عن التمويل الربوي، حيث أصبح له دور فعال في دفع عجلة التنمية الاقتصادية فيجب استغلاله.
- محاولة إدراج ضوابط التمويل الخاصة بالاقتصاد الإسلامي ضمن إجراءات السياسات الاقتصادية للعمل بها في الواقع من خلال التجارة والاستثمار والتوزيع....

قائمة المراجع:

- 1- القرآن الكريم.
- 2- السنة النبوية الشريفة.
- 3- الكتب:
- إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة بالقاهرة، الطبعة الأولى، مصر، سنة 1400هـ.
- ابن فارس أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، معجم مقاييس اللغة، الجزء الرابع، دار الجبل، سنة 1999.
- ابن منظور، لسان العرب، الجزء السابع، دار لسان العرب بيروت، دون طبعة، لبنان، دون تاريخ نشر.
- أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي، المصباح المنير، الجزء الثاني، المكتبة العلمية ببيروت، لبنان.
- أحمد يوسف الزمزمي، القيم الإسلامية في السلوك الاقتصادي، دار الثقافة بالقاهرة، مصر، سنة 1990.

- شوقي أحمد دنيا، تمويل التنمية الاقتصاد الإسلامي (دراسة مقارنة)، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع بيروت، الطبعة الأولى، لبنان، سنة 1984.
- عبد الحميد محمود البعلي، الاستثمار والرقابة الشرعية في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية - دراسة فقهية وقانونية ومصرفية، مكتبة وهبة، الطبعة الأولى، مصر، سنة 1991.
- عبد الرحمن حبنكة الميداني، العقيدة الإسلامية وأسسها، دار القلم دمشق وبيروت، الطبعة الثانية، سنة 1979.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، طبعة دار النهضة العربية بالقاهرة، مصر، سنة 1967.
- عبد السلام أحمد فيغو، العقود التشاركية، دار النشر المعرفة الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2016.
- عبد السلام بن إبراهيم بن محمد الحصين، لقواعد والضوابط الفقهية، الجزء الأول، دار التأصيل، الطبعة الأولى، سنة 2002.
- عبد الكريم أحمد قندوز، المالية الإسلامية، مبنى صندوق النقد العربي أبو ظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، سنة 2019.
- عصام عمر احمد مندور، البنوك الوضعية والشرعية - النظام المصرفي - نظرية التمويل الإسلامي - البنوك الإسلامية، دار التعليم الجامعي بالإسكندرية، مصر، سنة 2013.
- علي بن علي الكافي السبكي، منهاج الوصول إلى علم الأصول، دار الكتب العلمية ببيروت، الطبعة الأولى، لبنان، سنة 1404هـ.
- عمر سليمان الأشقر، العقيدة في الله، دار النفائس بعمان، الطبعة الثانية عشر، الأردن، سنة 1999.
- محسن احمد الخضير، البنوك الإسلامية، ايتراك للنشر والتوزيع بالقاهرة، الطبعة الثالثة، مصر، سنة 1999.
- محمد الزحيلي، التعريف العام بالعلوم الشرعية، دار الكوثر للنشر والتوزيع، دط، الجزائر، دت.
- محمد بن جميل زينو، العقيدة الإسلامية من الكتاب والسنة الصحيحة، مؤسسة الحرمين الخيرية بالرياض، الطبعة الثانية عشر، السعودية، صدر إذن بطباعة الكتاب من المديرية العامة بمكة المكرمة بتاريخ 1410/07/17هـ.
- محمد بن عيسى بن سورة الترمذي، صحيح سنن الترمذي، المجلد الثاني، مكتبة المعارف بالرياض، سنة 1420هـ.
- محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل جمال الدين ابن منظور الأنصاري، معجم لسان العرب، دار صادر ببيروت، الطبعة الثالثة، لبنان، سنة 1414هـ.
- محمد سعيد رمضان البوطي، ضوابط المصلحة في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الرسالة، الطبعة الثانية، سنة 1393هـ-1973م.
- محمد شوقي الفنجري، الإسلام والتوازن الاقتصادي بين الأفراد والدول، الجزء الأول، وزارة الأوقاف المصرية، مصر، دت.
- محمد عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، الجزء الثاني، دار الفضيلة بالقاهرة، مصر، دت.
- مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام، دار القلم دمشق، الطبعة الثانية، سوريا، سنة 2004.
- مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، دار الفتح للطباعة والنشر بالإسكندرية، الطبعة الثانية، سنة 2000.

- ناصر بن عبد الله الميمان، القواعد والضوابط الفقهية عند ابن تيمية في كتابي الطهارة والصلاة، معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى، الطبعة الثانية، مكة المكرمة بالسعودية، سنة 1416هـ.
- نشوان بن سعيد الحميري اليمني، شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم، دار الفكر المعاصر ببيروت، الطبعة الأولى، لبنان، سنة 1999.
- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي بالاسكندرية، مصر، سنة 2011.
- وهبة بن مصطفى الزحيلي، أصول الفقه الإسلامي، دار الفكر بدمشق، سوريا، سنة 1986.
- يعقوب الباحسين، المعايير الجلية في التمييز بين الأحكام والقواعد والضوابط الفقهية، الجزء الأول، مكتبة الرشد، الطبعة الرابعة، سنة 2013.
- يوسف ابراهيم يوسف، النفقات العامة في الإسلام (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للطباعة والنشر والتوزيع بالدوحة، الطبعة الثانية، قطر، سنة 1988.
- 4- أطروحات ورسائل الجامعية**
- حكمت عبد الرؤوف حسن مصلاح، مقارنة بين السلم والربا في الفقه الإسلامي (دراسة فقهية معاصرة)، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الفقه والتشريع، جامعة النجاح الوطنية نابلس، كلية الدراسات العليا، فلسطين، سنة 2007.
- سلطان بن ناصر الناصر، الضوابط الفقهية من شرح الزركشي على مختصر الخرق في قسم العبادات، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الفقه وأصوله جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الدراسات العليا الشرعية، شعبة الفقه، السعودية، سنة 1430هـ.
- صابرين جهاد حسين عواودة، قاعدة "تصرف المالك في ملكه لا يتقيد بشرط السلامة" وتطبيقاتها الفقهية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الفقه والتشريع وأصوله من برنامج الفقه والتشريع وأصوله، جامعة القدس، كلية الدراسات العليا، فلسطين، سنة 2020.
- عبد الحفيظ بن ساسي، ضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، الجزائر، سنة 2008.
- عبد الرحمن زعل الشراعية، الضوابط القانونية والشرعية للرضا بالعقود (دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، سنة 2014.
- نادية رازي، فقه الأولويات ودوره في الحكم على القضايا السياسية المعاصرة، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الفقه والأصول، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، الجزائر، سنة 2006.
- الوافي آسيا، ضوابط المصارف الإسلامية للوقاية من الأزمات المالية العالمية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة 1، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، شعبة اقتصاد دولي، سنة 2019، ص 163.

5-المجلات:

- أبو الوفا محمد عبد الحي أحمد دسوقي، المنتجات الضارة في الفقه الإسلامي (تكييفها وعقوباتها وآثارها)، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، العدد 38، سنة 2022.
- أشريف احمد ولد زين الدين، البنوك الإسلامية والبدائل التمويلية، مجلة المالية والأسواق، المجلد 09، العدد 02، سبتمبر 2022.
- بلعوج بولعيد، ضوابط الاستثمار في الفكر الإسلامي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، العدد 13، سنة 2000.
- بوضري محمد بلقاسم، الغلط والتدليس في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 02، سنة 2022.
- خطاب كمال، منهجية البحث في الاقتصاد الإسلامي وعلاقته بالنصوص الشرعية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز للاقتصاد الإسلامي، المجلد 16، العدد 02، سنة 2003.
- الرشيد لطيفة يوسف وبراف دليلة، الغش التجاري في الفقه الإسلامي والقانون الإماراتي: حقيقته، وآثاره، وطرق مكافحته، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، المجلد 12، العدد 03، سنة 2020.
- سامي إبراهيم السويلم، معالم التنظير في الاقتصاد الإسلامي، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، المجلد 26، العدد 01، سنة 2013.
- عبد الرحمان عبد القادر وحساني بن عودة، التمويل الإسلامي بين الالتزام بالضوابط وتحقيق الإيرادات مجلة الإحياء، المجلد 20، العدد 25، جوان 2020
- عبد الرحمن مايدي، من القواعد الفقهية والمقاصد الشرعية الضابطة لعقود المعاملات المالية، مجلة الدراسات الإسلامية، المجلد 02، العدد 02، جوان 2013.
- عبد الله بن منصور الغفيلي، القواعد الحاكمات للمعاملات دراسة تأصيلية لأهم موانع صحة المعاملات المالية مقرونة بتطبيقات معاصرة ومبادئ وقرارات قضائية ومواد من نظام المعاملات المدنية، مجلة كلية الشريعة والقانون بتفهننا الأشراف دهقلية، مصر، المجلد 02، العدد 27، ديسمبر 2023
- العربي مصطفى، ضوابط وآليات تحقيق الاستقرار المالي للتمويل الإسلامي، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 02، العدد 15، سنة 2016.
- عصام عمر احمد مندور، المقاصد الأخلاقية والاجتماعية لضوابط الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي دراسة نظرية، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، الجامعة المصرية عين الشمس، المجلد 53، العدد 01، ديسمبر 2022.
- علاء حسن علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد 04، ديسمبر 2017
- فائزة بودربالة، الإجارة المنتهية بالتملك: أنموذج مستحدث للتمويل البديل في المصارف الإسلامية: عرض وتحليل للصيغة المقدمة من طرف مصرف السلام-الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، مصر، المجلد 12، العدد 02، ديسمبر 2021.

- فطيمة عليش وأمينة عروس وسومية فرقاني، تمويل القرض العقاري في البنوك الإسلامية دراسة حالة إجارة منتهية بالتملك (بنك البركة الجزائري - وكالة البلدية)، مجلة الاقتصاد الدولي والعملة، المجلد 03، العدد 02.
- قويدري محمد وسبع فاطمة، أساسيات صيغ التمويل الإسلامي المطبقة في الاقتصاد الإسلامي، مجلة التراث، المجلد 08، العدد 01، سنة 2018
- محمود عبد الستار عبد الجبار، ضوابط المصلحة عند الإمام الغزالي والعز بن عبد السالم والبوطي (دراسة مقاصدية مقارنة)، مجلة الجامعة العراقية، العدد 53، سنة 2021.
- مريم زغلامي، ضوابط التمويل الإسلامي ودورها في تحسين البيئة الاستثمارية في الجزائر - دراسة تحليلية نقدية، مجلة إسرا الدولية للمالية الإسلامية، المجلد 12، العدد 02، ديسمبر 2021.

6-الملتقيات:

- محمد بن صالح بن عبد الله بن حميد، الموضوع الثامن: ضوابط أعمال مقاصد الشريعة في توجيه المعاملات المالية المعاصرة، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة التعاون الإسلامي، الدورة الخامسة والعشرون، من 20 إلى 23 فيفري 2023.

7-المواقع الالكترونية:

- أباي محمد محمود، الحيل في عقد الإيجار المنتهي بالتملك، موقع إسلام أون لاين، زيارة الموقع بتاريخ 16 فيفري 2024، على الساعة 21:11 بتوقيت الجزائر، رابط الموقع: <https://n9.cl/xvoz6>
- إبراهيم بن عبد الله المزروعي، النظام الاقتصادي في الإسلام، قسم أحكام متفرقة الفقه، تاريخ إضافة المقال 29 نوفمبر 2022، ص 12-13، نسخة (PDF)، موقع شبكة بينونة للعلوم الشرعية، زيارة الموقع بتاريخ 03 جانفي 2024، على الساعة 13:01 بتوقيت الجزائر، على الرابط: <https://n9.cl/k7fht>
- أنس بن مالك، المحدث المنذري، المصدر الترغيب والترهيب، الصفحة أو الرقم 77/4، موقع الدرر السنية، زيارة الموقع بتاريخ 11 فيفري 2024، على الساعة 14:15 بتوقيت الجزائر، رابط الموقع: <https://n9.cl/e7uxb>
- تفسير السعدي، موقع (سورة قرآن surah quran) المصحف الشريف، زيارة الموقع بتاريخ 13 فيفري 2024، على الساعة 16:43 بتوقيت الجزائر، رابط الموقع: <https://n9.cl/zss6i>