

شراء المسكن بكندا من خلال التمويل الإسلامي (دراسة فقهية تطبيقية)¹

محمد لعلو²، عمر علي أبوبكر³

الملخص

تناول البحث موضوع: (التمويل الإسلامي من خلال شراء المسكن بكندا، لي طرح إشكالية عدم وضوح شرعية عقود التمويل لدى المؤسسات الإسلامية الصغيرة لشراء المسكن في كندا، إما من جانب نوع العقود والعيوب التي تعترها، أو من جانب شبهات مصادر التمويل، ثم تطرق الباحث إلى الإجابة عن أسئلة حول التكييفات الفقهية لصيغ التمويل شراء المسكن، وعن أسئلة حول أنواع عقود التمويل الإسلامي المستعملة من طرف المؤسسات، ومدى خضوع بنودها للمواصفات الشرعية. وتهدف هذه الدراسة إلى بيان مواصفات العقد الشرعي، وعرض ومناقشة أقوال الفقهاء المعاصرين حول عقود شراء المسكن وإبراز مدى موافقة البدائل المعروضة في كندا للشرعية. ولقد اعتمد البحث على المنهج الاستقرائي لجرد لأنواع المعاملات المالية الشرعية المتكيفة مع التمويل الإسلامي، مع عرض الآراء الفقهية حولها وذكر النصوص الشرعية ومعانيها المتعلقة بها وترجيح المسائل الخلافية. كما اتبع الباحث المنهج الوصفي التحليلي من خلال الدراسة الفقهية التطبيقية لشركات التمويل المختارة. بالإضافة إلى أدوات البحث النظري من خلال الاعتماد على البحوث والمراجع. أما البحث الميداني فقد تجسد من خلال القيام بزيارة المؤسسات للإطلاع على البيانات والوثائق المتعلقة بصيغ العقود والمعاملات، وإجراء المقابلات مع بعض العملاء أو المتعاقدين. ومن الجانب الإجرائي، قام الباحث بتحليل المعلومات المُحصل عليها من المؤسسات وعرضها على آراء الفقهاء مع بيان محل النزاع فيها بعد استقصاء أدلة الآراء، واستنباط النتائج والتوصيات منها. وفي الأخير عرض الباحث النتائج التي أفضى إليها بعد الاستقصاء والتدقيق وبيّن حقيقة هذه المؤسسات المالية ومدى شرعية التعامل معها، وقدم بعض الإقتراحات لتصحيح عقودها وبعض التوصيات لتكييف تعاملاتها مع الشرعية.

الكلمات المفتاحية: التمويل الإسلامي، شراء المسكن، مصادر التمويل، عقود، صيغ التمويل

¹ هذا البحث مستل من رسالة ماجستير نوقشت في قسم علوم القرآن والسنة، كلية العلوم الإسلامية، جامعة المدينة العالمية.

² طالب ماجستير، قسم الفقه واصوله، كلية العلوم الإسلامية جامعة المدينة العالمية. < mohammedlahlou74@yahoo.ca >

³ أستاذ مشارك، قسم الفقه واصوله، كلية العلوم الإسلامية، جامعة المدينة العالمية. < umar.aliyu@mediu.edu.my >

Islamic finance to purchase houses in Canada (Applied jurisprudential study)

Mohammed Lahlou & Umar Aliyu Abubakar

Abstract

This thesis is a jurisprudential study on the subject: Islamic finance to purchase houses in Canada. This research raises the question of the legitimacy of the contracts and forms of financing by Islamic institutions for the houses purchase in Canada. This research came to answer Questions about the types of Islamic financing contracts and their legal specifications, about the means and the types of Islamic financing offered to Muslims in Canada by the institutions selected for the study. This study aims to clarifying the purposes of shari'ah in financial transactions and the specifications of the legal contract adopted by the jurists, in addition to presenting and discussing the statements of contemporary jurists about the contracts for buying housing and highlighting the compliance to shari'ah of alternative contracts used in Canada. The research was based on extrapolating the types of financial transactions that are compatible with Islamic finance to purchase housing, with the presentation of jurisprudential views regarding. The student also described the selected financing companies in the context of the applied jurisprudence study and highlighted the alternative contracts and the formulas that they deal with to consider their appropriateness and legitimacy, after reviewing the various data and documents related to the form of contracts and transactions obtained through visits and interviews. Finally, the researcher has presented the findings of this research and made some suggestions to correct their contracts and presented some recommendations.

Keywords: Islamic financing, house purchasing, means of financing, contract, modes of financing

المقدمة:

إن من أكثر المجالات تجددًا وتنوعًا مجال المعاملات المالية، فقد استجد في شؤون الناس المالية معاملات معاصرة جديدة استقطبت اهتمام العلماء والمجامع الفقهية وأضحت موضوع بحوث أكاديمية علمية، بغية التدقيق فيها وسبر تفاصيلها للبت فيها وللفضل في شرعيتها.

وفي هذا الصدد أصدر المجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث، في دورته الرابعة المنعقدة في مدينة (دابلن) بجمهورية أيرلندا في شهر رجب 1420هـ الموافق أكتوبر سنة 1999م⁴، فتوى بشأن شراء بيوت السكنى في ديار غير المسلمين بقرض ربوي تقرضه البنوك التقليدية. وأعلن أنه لا يرى بأسًا من اللجوء إلى هذه الوسيلة استنادًا إلى اجتهاد يستلهم مقاصد الشريعة ومعطيات واقع المسلمين في الغرب. وقد اعتمد المجلس في فتواه على قاعدة (الحاجة التي تنزل منزلة الضرورة)⁵، التي تبيح المحظور حسب القاعدة المشهورة، مع استحضر ضوابط الضرورة خاصة قاعدة (الضرورة تقدر بقدرها)⁶ لكيلا تؤخذ الفتوى على إطلاقها وتعمم على كل المعاملات التجارية باعتبارها سواء، درءًا للجرأة على التعامل بالرأى استنادًا على هذه الفتوى.

ومن ثم تعددت المحاولات لتوفير بديل إسلامي يلي حاجيات المسلمين ويرفع الحرج عنهم ويدراً عنهم الشبهات. وكانت دولة كندا من الدول التي عرفت ظهور بعض المؤسسات المالية الإسلامية الصغيرة، التي تشكل إما امتدادًا لمؤسسات أمريكية أو تعاونيات كندية صرفة، تتعاقد مع المسلمين لشراء المسكن بطريقة يعتبرونها شرعية.

إشكالية البحث

تكمن مشكلة هذا البحث بما يلي:

عدم وضوح شرعية عقود وصيغ التمويل التي تتعامل بها بعض المؤسسات الإسلامية الصغيرة من أجل شراء المسكن في كندا، مما سبب في عزوف بعض المسلمين عن التعامل معها إما بسبب نوع العقود والعيوب التي تعترى شروطها وبنودها، أو بسبب شبهات حول مصادر التمويل التي تعتمد عليها.

⁴ الدورة العادية الرابعة للمجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث بالمركز الثقافي الإسلامي بدبلن بايرلندا في الفترة من 18-22 رجب 1420 هـ

الموافق 27-31 أكتوبر 1999: <https://www.e-cfr.org/>

⁵السيوطي، جلال الدين، الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، ط1، ص 88.

⁶الزحيلي، محمد مصطفى، كتاب القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، ط1، 1/281.

إضافة الى أن كثير من المناطق الغربية ذات الأقلية المسلمة والتي من بينها كندا والتي لا توجد فيها مرجعية فقهية تفتقر لدراسة ميدانية تطبيقية لتحديد أنواع التمويل الإسلامي المتوفرة، ومدى استجابتها لحاجيات المسلمين، وتوافقها مع الشريعة الإسلامية ومقاصدها.

لهذا جاء هذا البحث لدراسة البدائل المعروضة أمام المسلمين في كندا للنظر في أقربها إلى روح الشريعة.

أهداف البحث

- عرض ومناقشة أقوال الفقهاء المعاصرين لإخضاع العقود المعاصرة لشراء المساكن لشريعة الإسلام.
- إظهار ما مدى ملاءمة عقود المؤسسات التي تم اختيارها نماذج للدراسة للشريعة الإسلامية.

أهمية البحث

إن قضية شراء المنازل في كندا لمن القضايا التي شغلت المسلمين كثيرا في السنين الأخيرة. ولقد ارتبط هذا الأمر بمشكل مشروعية التمويل ومصادره. وفي غياب البنوك الإسلامية بكندا الملبية لحاجيات المسلمين، كان لا بد من دراسة فقهية لفحص واقع التمويل ووضع بحوث علمية بين أيدي الناس لتكون لهم أجلى للشبهة وأقرب للصواب.

الدراسات السابقة

في هذه الفقرة يتناول الباحث الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع الدراسة بهدف تحليلها ومعرفة ما يميز هذا البحث عما سبقه من تلك الدراسات. وسيعرض الباحث بعض البحوث التي تم العثور عليها والتي باشرت هذا الموضوع، على قلتها وندرتها، وهي كالتالي:

1. شركات التمويل الإسلامية العاملة على الساحة الأمريكية للدكتور معن خالد القضاة، عضو اللجنة الدائمة للإفتاء في مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا، قدم هذه الدراسة بالمؤتمر الدوري الثالث لمجمع فقهاء الشريعة بأمريكا، والمنعقد في نيجيريا في شهر (يوليو-2005م).
- يتوافق هذا البحث مع بحث الطالب من ناحية تنواله لأهم الشركات التي تحاول توفير التمويل الإسلامي للجالية المسلمة بأمريكا، وذكر العقود المتعلقة بمعاملات كل شركة على حدى، وحكم التعامل معها، وقدم مقترحات لتطوير عقود هذه الشركات لتصير أقرب للشرع والصواب. فهو بحث فقهي تطبيقي لواقع الولايات المتحدة الأمريكية.

غير أن هذا البحث ظل موجزا ومقتصرًا على الوصف وسرد الأحكام. فكان من الأهمية بما كان أن يتناول الطالب الموضوع بدراسة مفصلة تتطرق إلى بعض الأدلية الشرعية والإجتهادات الفقهية حول الموضوع.

2. وقفات هادئة مع إباحة القروض الربوية لتمويل شراء المساكن في المجتمعات الغربية للدكتور صلاح الصاوي، عضو اللجنة الدائمة للإفتاء في مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا. هذا الكتاب القيم يتطرق لابطال الفتوى الصادرة عن كل من المجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث، ومؤتمر رابطة علماء الشريعة بأمريكا الشمالية التي تبيح للمسلمين المقيمين بأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية الاقتراض بالرأب لشراء المساكن. فقد عرض الشيخ الصاوي المرتكزات الفقهية للمجيزين لبيان حقيقتها قبل الرد عليها واطهار بطلانها.

لكن الكتاب، رغم قيمته العلمية، يبقى بحثًا مميزًا من الجانب الفقهي النظري فقط، دون تناول موضوع التمويل

الإسلامي البديل في الغرب، وأنواع العقود الشرعية التي ينبغي أن تحل محل العقود الربوية.

منهج البحث

اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي من خلال الدراسة الفقهية التطبيقية لشركات التمويل المختارة. بالإضافة إلى أدوات البحث التالية:

- البحث النظري: الاعتماد على المراجع والكتب والبحوث.
 - البحث الميداني: زيارة المؤسسات للإطلاع على مختلف البيانات والوثائق المتعلقة بجانب صيغ العقود والمعاملات.
 - أسلوب المقابلات الشخصية، وذلك مع بعض العملاء أو أحد أطراف التعاقد.
 - الاتصال الشخصي مع القائمين على الشركات ومرجعياتها الشرعية - إن وجدت - عن طريق الهاتف والبريد الإلكتروني أو عن طريق المقابلة الشخصية.
 - الترجمة: ترجمة المفاهيم والمصطلحات الموجودة في العقود والبيانات المستعملة في المعاملات باللغة الإنجليزية أو الفرنسية، وترجمتها للعربية لمعرفة دلالاتها الفقهية وتأثيرها في الحكم.
- إجراءات وأدوات البحث

من الجانب الإجرائي، قام الباحث بتحليل المعلومات المُحصل عليها من المؤسسات التمويلية وذكر أقوال العلماء في المسائل المتعلقة بها وعرضها على آراء الفقهاء مع بيان تفسيرها وتحليل محل النزاع

فيها بعد استقصاء الأدلة وتوثيقها من مصادرها الأصلية مع بيان وجه الدلالة واستنباط النتائج والتوصيات منها.

وقام الباحث أيضا بعزو الآيات القرآنية إلى سورها وترقيمها وتخريج الأحاديث والآثار الواردة من مصادرها المعتمدة والأصلية، والإشارة إلى المراجع في الهامش.

حدود البحث

من الناحية النظرية، سيهتم هذا البحث أساسا بأدوات المعاملات المالية الأكثر استخداما في المعاملات المالية الإسلامية، وهي كالآتي:

1- المشاركة

2- الإجارة

3- البيع بالتقسيط

أما من الناحية التطبيقية الميدانية، فيركز البحث على دراسة التمويل الإسلامي بدولة كندا الذي توفره بعض الشركات التي تتعامل بصيغة إسلامية تخول شراء مسكن.

المبحث الأول: التكييفات الفقهية لصيغ التمويل الإسلامي المستخدمة في شراء المسكن بكندا

تمهيد: صيغ التمويل الإسلامي المستخدمة في شراء المسكن بكندا

سيترك الباحث إلى الجزء العملي التطبيقي لدراسة التمويل الإسلامي المتوفر في كندا من أجل شراء المسكن، وسيعرض التكييف الفقهي لكل صيغة على حدى.

فخلال مدة دامت عدة أشهر، قام الباحث بتواصل مكثف مع المؤسسات المالية المعنية من أجل تجميع أكبر عدد من الوثائق وأهم المعلومات التي تتعلق بعقودها ومعاملاتها المالية. وفي هذا الصدد عقد الباحث مقابلات هاتفية وشخصية مع بعض الوكلاء، وحصل على بعض النماذج من العقود، إضافة إلى البحث في المواقع الرسمية للمؤسسات والإطلاع على الوثائق المنشورة عليها بعد الترجمة.

لقد كان يؤد الباحث إجراء زيارات ومقابلات شخصية في مكاتب كل المؤسسات، لكن حال دون ذلك إما بُعد المسافة أو عدم تجاوب بعض الوكلاء بعد الإتصال بالهاتف والبريد الإلكتروني.

فإعتمادا على ما أمكن تحصيله من البيانات، فإن البحث يتضمن دراسة فقهية تطبيقية حول المؤسسات التالية:

- مؤسسة "إجارة كندا"، وهي تجري عقد الإجارة المنتهية بالتملك.
- مؤسسة "صفر رهن عقاري" (Zero Mortgage)، وهي تبرم عقدا على أساس المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك، إضافة إلى عقد تأجير، أو بما يُسمى المشاركة مع الإجارة المنتهية بالتملك⁷.
- مؤسسة "قرطبة"، وهي كذلك تجري تعاقدات تشاركية مصحوبا بإجارة منتهية بالتملك، غير أن إجراءاتها تختلف تماما عن سابقتها.
- مؤسسة "الأنصار": وهي تسير تقريبا على نفس منوال مؤسسة قرطبة، فلهذا سيقصر البحث على نموذج هذه الأخيرة فقط.

⁷ بحث حول " شرعية المشاركة مع الإجارة المنتهية بالتملك "موقع فضيلة الدكتور علي محيي الدين

المطلب الأول: مؤسسة قرطبة وتكييفها الفقهي

الفرع الأول: تعريف مؤسسة قرطبة

مؤسسة "قرطبة"⁸ مؤسسة تعمل في شكل تعاونية للإسكان تعتمد في تمويلها على أموال المشتركين. فهي تجري تعاقدًا يعتمد على صيغة الشراكة المتناقضة والمنتھية بالتملك المصحوبة ضمناً بإجارة الممول لحصته في الملك للعميل.

اعتمد الباحث في دراسة هذه المؤسسة وتعاملاتها التمويلية على المعلومات المتاحة من خلال:

- موقع الشركة على شبكة الانترنت.
- مقابلة شخصية أو هاتفية مع أحد العملاء أو مع أحد وكلاء التعاونية.
- حضور لأبواب مفتوحة وعرض تنظمه التعاونية في مكتبها الرئيسي.

الفرع الثاني: شروط مؤسسة قرطبة

المسألة الأولى: شروط القبول

إن الإجراءات الأولية للحصول على التمويل من "قرطبة" تبدأ بدفع رسوم العضوية أولاً، ثم يقوم العضو بالاستثمار من خلال الحصول على 20 سهماً على الأقل بقيمة ثابتة لا تتغير قيمتها (\$100)، بحد أدنى للاستثمار هو \$2000. ويجب على العضو شراء 20 سهماً إضافية على الأقل في كل سنة ليحافظ على عضويته.

ولكي يحق للعضو الحصول على التمويل لشراء مسكن بسعر محدد يجب عليه:

- أن يمتلك كحد أدنى مجموعة من الأسهم والتي تساوي قيمتها:
- 20% من أول \$100.000 من سعر المسكن،
- 30% مما زاد على \$100.000 إلى حدود \$200.000،
- 40% مما زاد على \$200.000،
- 100% مما زاد على \$300.000.

مثال: إذا كان سعر المسكن هو \$250.000، فيجب على العميل أن تدفع مبلغ: \$70.000⁹.

⁸ الموقع الإلكتروني لمؤسسة قرطبة: <http://qurtuba.ca/fr/default.html>

⁹ 20% من \$100.000 = \$20.000 + 30% من \$100.000 = \$30.000 + 40% من \$50.000 = \$70.000

- أن ينتظر العضو مدة 18 شهرا على الأقل للحصول على إشارة البدء في البحث واختيار السكن الملائم.

- لما تُوافق شركة "قرطبة" على المسكن الذي اختاره العميل العضو، يتم شراؤه وإضافته إلى الوحدات المملوكة من قبل التعاونية وينمو بذلك الاستثمار التعاوني.

المسألة الثانية: العقود المبرمة وأطرافها

- أول عقد يبرمه العميل للحصول على التمويل هو عقد العضوية والإشتراك في التعاونية¹⁰.

- تتم اتفاقية المشاركة المتناقصة بين العميل والممول المترتبة من عقدين رئيسيين:

أولهما: إحداث شركة الملك بين الشريكين لشراء العقار بماليتهما. **والآخر:** بيع المؤسسة المالية حصتها في رأس المال المشترك بالتدريج إلى العميل حتى يخلص (الشريك) إلى ملكية جميع الحصص. ويتخلل هذين العقدين إجارة الممول لحصته في العين المشترك للعميل.

- يشتري الممول والعميل المسكن على المشاع، كل حسب مساهمته، وتكون الملكية بإسم التعاونية. ويتم تحدد قيمة الإجارة بالإعتماد على معدل إيجار مسكن مماثل في مكان مماثل.

- تبقى قيمة الإيجار ثابتة طيلة مدة التعاقد التي تمتد على 16 سنة.

- العميل الذي يشغل العقار يُقر أن دفع رسوم التشغيل (الإيجار) إلى التعاونية لا يعتبر بأي شكل من الأشكال دفعة من أجل شراء أسهم في التعاونية.

- خلال المدة المتفق عليها، يجب على العميل شراء أسهم الممول المتبقية بشكل تدريجي. وفي الأخير، وبعد الحصول على كل الأسهم المعادلة لسعر العقار، يجب على العميل: **أولاً:** تقديم طلب انتقال الملكية باسمه.

ثانياً: شراء سهم إضافي من فئة خاصة (class G share)¹¹.

- - هذا السهم الإضافي قيمته هي 10% من الفارق بين سعر العقار المُقَيَّم من طرف البلدية يوم البيع والسعر الأصلي للعقار يوم الشراء، ربحاً أو خسارةً. بعد ذلك يُبرم عقد البيع لنقل الملكية بإسم العميل.

المسألة الثالثة: شروط العقد

❖ تدفع المؤسسة تكاليف التوثيق والتسجيل والضرائب المترتبة على شراء المسكن في أول الأمر.

¹⁰ طلب العضوية في تعاونية "قرطبة" http://qurtuba.ca/documents/fr_membership.pdf

¹¹ نظام التمويل الذي توفره تعاونية "قرطبة" http://qurtuba.ca/documents/en_regulation.pdf

- ❖ التكاليف التي يتحملها العميل لوحده هي الآتية:
 - جميع النفقات المتعلقة بشراء العقار: منها فحص المسكن الذي يتم قبل الشراء لكشف العيوب.
 - الاصلاحات الأساسية خلال كل مدة التعاقد.
 - الضرائب البلدية السنوية للعقار¹²، إضافة الى التأمين الإلزامي الشامل على الحريق وغيره من الكوارث¹³.
 - الضرائب القانونية وتكاليف التوثيق على انتقال الملكية بإسم العميل عند انتهاء عقد المشاركة.
- ❖ حسب الموقع الإلكتروني للمؤسسة¹⁴: يتم تحمل جميع الضرائب ومصاريف العقار وفق حصص كل من العميل والتعاونية. ولكن هذه المعطيات هي مخالفة للواقع وللمعلومات التي قدمها العملاء والوكلاء للباحث¹⁵.
- ❖ يمكن للعميل العضو فسخ التعاقد في أي وقت شاء، مع ضرورة إشعار المؤسسة التعاونية لمدة 90 يوماً على الأقل، ويترتب على هذا الفسخ الأمور التالية:
 - يتم تقييم سعر العقار، وإعطاء الأعضاء المؤهلين حق الشفاعة في شرائه. إذا لزم الأمر، يباع العقار في سوق العقارات، ويوكل أمر البيع إلى العميل.
 - يكون حظ العميل 90% من أي ربح أو خسارة إذا كان يملك أسهما قيمتها الإجمالية أكثر من 50% من السعر الأصلي للمسكن، أي ثمنه عند التعاقد يوم الشراء¹⁶.
 - أما إذا كانت قيمة أسهمه الإجمالية أقل من أو تساوي 50% من السعر الأصلي، فحظه سيكون 80% بدل 90% من أي ربح أو خسارة محصلة خلال فترة البيع.
 - بغض النظر عن سعر البيع، فإن حساب الربح والخسارة يعتمد على تقييم البلدية للعقار وقت البيع.
- ❖ لا يوجد أي غرامة عند التأخر عن دفع الأقساط وعن الوفاء بالإلتزامات المالية.

¹² القانون يشير أن الضرائب السنوية التي تفرضها البلدية على البيت يدفعها القاطن المُشغل بغض النظر إن كان مالكا أو مستأجرا

¹³ هو تأمين تعاوني توفره مؤسسة قرطبة للعملاء http://qurtuba.ca/new_qurtuba/#insurance

¹⁴ بنود وشروط عامة في عقود تعاونية "قرطبة" المتوفرة في الموقع حتى كتابة هذا البحث: <http://qurtuba.ca/fr/regulation.html>

¹⁵ معلومة قدمها العملاء بعد الاستفسار، في حين أعلم أحد الوكلاء الباحث في مقابلة شخصية أن الموقع الإلكتروني ينقصه التحديث.

¹⁶ الربح والخسارة تحسب بالفارق بين تقييم البلدية للعقار يوم الفسخ (وليس ثمن البيع الحقيقي) و ثمن الشراء يوم التعاقد

الفرع الثالث: التكيف الفقهي لعقود مؤسسة قرطبة

المسألة الأولى: التحليل

تعتبر مؤسسة "قرطبة" تعاونية للإسكان تعتمد أسلوب المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك التي تسمح لكل عضو شراء أسهم للحصول على تمويل لشراء مسكن، ويقتني الأسهم المملوكة من طرف التعاونية تدريجياً حتى يمتلكها بكاملها. فهي لا تبيع عقودها لشركات الاستثمار أو البنوك التقليدية، فتجدها تتجنب الربا الصريح في معاملاتها.

إن هذه الصورة المعمول بها لدى "قرطبة" هي أحد الصور التي أقرها مؤتمر المصرف الإسلامي بدبي 1399هـ/1976م¹⁷، حيث يُقسم ثمن المسكن إلى حصص أو أسهم لكل منها قيمة معينة ونصيب من الربح، ويقوم الشريك بشراء أسهم الممول كل سنة، بحيث تتناقص حصص الممول، وتزيد بالمقابل حصص العميل حتى يمتلك جميع الأسهم¹⁸.

ولقد اشترط المؤتمر شروطاً لصحة العقد قد أوردت في نص قراراته وتوصياته¹⁹. وقد أوضح كذلك مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا أن صحة هذا النوع من التمويل ينبغي أن يكون على النحو المعهود فقهاً، والذي اعتمده فقهاء العصر، وهو الذي يمر بثلاثة عقود يترتب على كل واحد منها أحكاماً مقررة في الشرع²⁰:

- شراء المسكن من طرف التعاونية والعميل على المشاع، كل حسب قيمة أسهمه في المشاركة، ويتقاسمان دفع الضرائب، والصيانة، والتأمين الإلزامي، ورسوم نقل الملكية للمالك الجديد وغيرها، كل حسب نسبة ملكيته، ويتحملان المخاطرة بنفس النسبة.
- يقوم العميل باستئجار حصة التعاونية من العقار. ويقوم العميل بشراء حصة التعاونية تدريجياً، بدفع أقساطاً دورية تتضمن قيمة إيجار الجزء المملوك للممول، وثمان السهم المبيع للعميل. وعند الانتهاء من دفع ثمن كل أسهم المسكن، يتم نقل الملكية للعميل، وبالتالي تنتهي الشركة. ومن هذا المنطلق وبعد

¹⁷ الزحيلي، وهبة، المعاملات المالية المعاصرة، ط1، ص 435-436. وانظر قرارات وتوصيات مؤتمر المصرف الإسلامي الأول بدبي 1399هـ/1976م، فتوى رقم (01).

¹⁸ خوجة، عزالدين، أدوات الاستثمار الإسلامي، ط6، ص 107-111.

¹⁹ انظر قرارات وتوصيات مؤتمر المصرف الإسلامي الأول بدبي 1399هـ/1976م، فتوى رقم (01).

²⁰ فتوى مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا - http://www.amjonline.org/en/academic-research/cat_view/1-contemporary-investment-models-and-islamic-law

الإطلاع على عقد التمويل ودراسة شروطه وبنوده، يمكن رصد بعض الإشكالات الهامة التي تعترى شروط عقود "قرطبة":

الإشكال 1:

- التكاليف المترتبة على شراء المسكن تدفعها المؤسسة لوحدها.
- عند بلوغ عقد المشاركة أجله يدفع العميل لوحده هذه المصروفات لنقل الملكية بإسمه.

المناقشة:

بداية يكون المسكن في ملك الممول والعميل، فالأولى أن يتقاسما المصاريف المرتبطة بالشراء حسب حصصهما. ولكن إذا كان هذا إعفاء من الممول لصالح العميل عن اتفاق وطيب خاطر، فلا حرج فيه ويمكن اعتباره هبة. وفي آخر العقد، سيكون العميل هو المالك الوحيد للعقار، فالإجراء الذي يُلزم العميل بدفع تكاليف نقل الملكية صحيح.

الإشكال 2:

➤ نفقات الإصلاح والصيانة غير التشغيلية والضرائب والتأمين وسائر وجوه الانفاق لا توزع بصورة عادلة على أساس حصص الشركاء بل يتحملها العميل لوحده طيلة مدة التعاقد.

المناقشة:

لقد جاء في الأثر عن علي - رضي الله عنه -: "الربح على ما يُصطلح عليه الشركاء والخسارة على قدر المال" ²¹.

وعملاً بالخبر: "الربح على ما شرطاً، والوضيعة على قدر المالكين" ²² ²³، وهو قاعدة شرعية في باب الشركات ²⁴، وإن كانت مسألة الربح فيها خلاف ²⁵ فإن كل النفقات والمصاريف يجب أن يتحملها وعاء المشاركة بقدر الحصص، ولا يجوز اشتراط تحمّل أحد الطرفين إحدى أو سائر المصروفات.

²¹ أبو شيبة، عبد الله بن محمد بن إبراهيم، مصنف ابن أبي شيبة، ط1، 268/4.

²² أي الخسارة في الشركة على كل واحد منهما بقدر ماله.

²³ الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، ط2، 816/4: قال الحافظ الزيلعي عن هذا الحديث: غريب جداً (أي لا أصل له) ويوجد في بعض كتب الأصحاب من قول علي (راجع نصب الرأية: 3/475).

²⁴ الزحيلي، وهبة، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ط8، ص 177. انظر مجلة مجمع

الفقه الإسلامي من موقع المكتبة الشاملة: <http://shamela.ws/browse.php/book-8356/page-21515>

وقد أكد مجمع الفقه الإسلامي الدولي على ضرورة سلامة العقد من هذا الشرط لتكون المشاركة شرعية، وذلك من خلال الضابط الشرعي الآتي:

"عدم اشتراط تحمّل أحد الطرفين مصروفات التأمين أو الصيانة وسائر المصروفات، بل تحمّل على وعاء المشاركة، بقدر الحصص" ²⁶. وحتى ولو أُعتبر العميل مستأجراً فإن هذا الشرط يُعتبر فاسداً، ولا يجوز فرض ذلك عليه، لما يؤدي إليه من جهالة الأجرة التي تلزمه، وهذا مفسد لعقد الإجارة. فقد جاء في الموسوعة الفقهية: "ولا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر؛ لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة، فتفسد الإجارة بهذا الاشتراط باتفاق المذاهب" ²⁷.

الإشكال 3:

علما أن عقد المشاركة ينتهي في حالتين لا ثالث لهما: إما بسبب فسخ قبل انتهاء مدة التعاقد أو لما يبلغ العقد أجله ويصير العميل مالكا لكل حصص الممول. ففي كلتا الحالتين تُحدد نسبة الربح والخسارة

لدى الطرفين حسب الإجراء التالي:

➤ إذا كانت حصة العميل من الأسهم أقل من 50% من سعر المسكن، فإن نسبة الربح والخسارة المستحقة من الممول والعميل تبقى ثابتة بغض النظر عن حصصهما. وكذلك الحال إذا كانت حصة العميل تفوق نسبة 50% من أسهم الشركة. أما الربح والخسارة فتحسب بالفارق بين تقييم البلدية للعقار يوم الفسخ وثمان الشراء يوم التعاقد.

المناقشة:

أ- مسألة الربح

لقد اختلف العلماء في تحديد الربح: هل هو على قدر المالين كالوضيعة (الخسارة)، أو هو على حسب ما اتفق عليه الشريكان على قولين:

²⁵ مذهب المالكية والشافعية: قالوا إن من شرط صحة الشركة أن يكون الربح على قدر المالين، لأن الربح هو ثمرة المالين. انظر الموسوعة الفقهية الكويتية، ط1، 86/22.

²⁶ مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشرة بمسقط (سلطنة عُمان) من 14 إلى 19 المحرم 1425هـ، الموافق 6 - 11 آذار (مارس) 2004م،

²⁷ الموسوعة الفقهية الكويتية، ط2، 286/1.

القول الأول: وهو مذهب الحنفية والحنابلة: أن الربح على ما شرطه الشريكان، وتم الاتفاق عليه، بشرط أن يكون ذلك الربح مشاعاً معلوماً، لأن العمل مما يستحق به الربح، فجاز أن يتفاضلا في الربح مع وجود العمل منهما، وبالتالي يجوز اشتراط زيادة في الربح مقابل العمل²⁸. قال الإمام الكاساني: "إذا شرطاً -أي الشريكان- الربح على قدر المالين متساوياً أو متفاضلاً، فلا شك أنه يجوز، ويكون الربح بينهما على الشرط، سواء شرطاً العمل عليهما أو على أحدهما"²⁹.

القول الثاني: وهو مذهب المالكية والشافعية: قالوا إن من شرط صحة الشركة أن يكون الربح على قدر المالين، لأن الربح هو ثمرة المالين، فيجب أن يكون على قدرهما، فلا يجوز أن يشترط أحدهما من الربح أكثر من نصيبه في المال، سواء تساويا في العمل أو تفاوتاً فيه³⁰.

الترجيح

بما أن المشاركة المتناقضة المنتهية بالتمليك هي شركة عنان^{31 32}، فالعمل بالقول الأول صحيح. وبالتالي لا حرج أن تتفق "قرطبة" مع عميلها على نسبة أرباح لا تتناسب مع حصصهما في الشركة، ما دام بالتراضي.

ب- مسألة الخسارة

عملاً بالقاعدة: "الوضيعة على قدر المالين"، فإن الخسارة يجب أن تُقسم على قدر حصة كل طرف في الشركة، ولا يصح اشتراط خلاف ذلك. قال الإمام الكاساني: "والوضيعة على قدر المالين متساوياً ومتفاضلاً؛ لأن الوضيعة اسم لجزء هالك من المال فيتقدر بقدر المال"³³، أي أن الخسارة توزع على قدر رأس مال كل شريك، ولا يجوز تحميل الشريك أكثر من حصته في رأس المال بالإجماع³⁴. وفي هذا الصدد يقول ابن قدامة: "الخسران في الشركة على كل واحد منهما بقدر ماله، فإن كان مالهما

²⁸ ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد الجماعلي، المغني، 19/5.

²⁹ الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، 62/6.

³⁰ الموسوعة الفقهية الكويتية، ط2، 86/22: انظر: حاشية العدوي 188/2 والقوانين الفقهية ص 288 ومغني المحتاج 218/2.

³¹ شركة عنان: اشتراك اثنان في مالٍ لهما على أن يتجرا فيه، والربح بينهما: انظر: بداية المجتهد ونهاية

المقتصد لابن رشد الحفيد

³² شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ص143.

³³ الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد، مرجع سابق، 62/6.

³⁴ الموسوعة الفقهية الكويتية، 6/44.

متساويا في القدر، فالخسران بينهما نصفين، وإن كان أثلاثاً، فالوضيعة أثلاثاً، لا نعلم في هذا خلافاً بين أهل العلم" ³⁵.

مثال: لو تم بيع المسكن بثمن ما، ويومئذٍ كان العميل يملك 30% من أسهم الشركة أي أن الممول سيكون مالكا لـ 70% منها، فإذا كانت ثمة خسارة فحظ العميل منها سيكون هو 80% وليس 30% حسب العقد المتداول في هذا التمويل، أما "قرطبة" فلن تتحمل من الخسارة سوى 20% بدل 70%. فالشرط الذي يجعل نسبة الخسارة ثابتة ولا تتناسب مع حصة الشركاء شرط باطل يُفسد العقد، ولا يجوز ادراجه في العقود والتعامل به. والله أعلم.

مسألة تقييم البلدية للعقار

تحديد السعر الحالي للبيت ضروري عندما تنتهي الشركة بين الممول والعميل، وذلك قصد توزيع حصص الطرفين وحققهما في الربح والخسارة بالعدل. غير أن مؤسسة "قرطبة" تعتمد على التقييم العقاري الذي تقوم به البلدية بالنسبة لكل المساكن بشكل منتظم كل ثلاث سنوات، علما أن قيمة العقار المقدرة بهذه الطريقة مختلفة تماما عن القيمة السوقية الحقيقية.

مثال: أحد العملاء الذي أجرى مقابلة مع الباحث أراد بيع المسكن الممول من "قرطبة" وانتهاء المشاركة معها قبل انتهاء مدة التعاقد. وبعد مدة طويلة من عرض المسكن للبيع ونظرا لحال سوق العقار، اضطر العميل إلى تخفيض سعر المسكن، فباعه بأقل من قيمة العقار المقدرة من طرف البلدية تلك السنة. غير أنه وجد نفسه مُجبرا بدفع نسبة ربح للمؤسسة على أساس السعر الغير الحقيقي، بل المُقدر. فالعميل لم يأل جهدا لبيع المسكن بثمن مناسب، ثم دفع ربحا للممول ليس من أصل الربح الحقيقي، بل زاد عليه من ماله الخاص، فيُعد هذا الإجراء:

➤ غبنا في حق العميل وأخذنا لماله بالباطل،

➤ ضمانا لربح لا يستحقه الممول لأن في كثير من الأحيان يكون السعر السوقي أقل من تقدير البلدية. و"لأن الشريك أمين على مال الشركة، لا ضامن لرأس مال الشركة" ³⁶، فإن هذا الشرط يؤدي إلى ظلم وعداوة بين الشريكين؛ فلا شك أنه باطل مفسد للعقد. والله أعلم.

الإشكال 4:

³⁵ ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد الجماعيلي، المغني، 19/5.

³⁶ الزحيلي، وهبة، "المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة"، مجلة الوعي الإسلامي، السنة 3، الشهر 4، رقم العدد 449، دولة الكويت.

لقد بين الباحث أن "قرطبة" تتعامل في تمويلها على أحد أوجه صيغة المشاركة المتناقضة المنتهية بالتملك التي أقرها مؤتمر المصرف الإسلامي بدبي 1399هـ/1976م³⁷، حيث يُقسم سعر المسكن إلى أسهم لكل منها قيمة معينة، ويقوم العميل (الشريك) بشراء حصة شريكه (الممول) تدريجياً، وفق جدول زمني يتفقان عليه.

المناقشة:

المشكلة تكمن في كون أن العميل يقوم بشراء أسهم الشركة التي لا تتغير قيمتها (\$100) طيلة مدة التعاقد (16 سنة). وهذا يعني أن العقد يُقر بالأخذ بالقيمة المحددة للأسهم في عقد المشاركة. غير أن "القواعد الشرعية التي تقضي بمنع الغبن وعدم البخس، تمنع الأخذ بالقيمة المحددة في عقد المشاركة"³⁸، لأن قيمة العقار في تغير مستمر بالزيادة أو النقصان، وهذا سيؤدي إلى غبن أحد الشريكين.

جاء في "المعايير الشرعية":

"يجوز أن يصدر أحد أطراف الشركة وعداً ملزماً بشراء موجودات الشركة خلال مدتها، أو عند التصفية، بالقيمة السوقية، أو بما يتفق عليه عند الشراء، ولا يجوز الوعد بالشراء بالقيمة الاسمية"³⁹. وفي قرار مجمع الفقه الإسلامي بخصوص المشاركة المتناقضة وضوابطها الشرعية: "عدم التعهد بشراء أحد الطرفين

حصة الطرف الآخر، بمثل قيمة الحصة عند إنشاء الشركة، لما في ذلك من ضمان الشريك حصة شريكه، بل

ينبغي أن يتم تحديد ثمن بيع الحصة، بالقيمة السوقية يوم البيع، أو بما يتم الاتفاق عليه عند البيع"⁴⁰

³⁷ الزحيلي، وهبة، المعاملات المالية المعاصرة، ط4، ص 435-436. انظر قرارات وتوصيات مؤتمر المصرف الإسلامي الأول بدبي 1399هـ/1976م، فتوى رقم (01).

³⁸ الزحيلي، وهبة، "المشاركة المتناقضة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة"، مجلة الوعي الإسلامي، السنة 3، الشهر 4، رقم العدد 449، دولة الكويت.

³⁹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مرجع سابق، المعيار الشرعي رقم (12)، ص 193. القيمة الاسمية: هي قيمة السهم المبينة على شهادة السهم بمعنى أن مجموع القيم الاسمية لأسهم الشركة المساهمة يساوي رأس مال الشركة، ويقسم رأس مال الشركة المساهمة إلى مجموعة من الأسهم متساوية القيمة (انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي <http://shamela.ws/browse.php/book-8356/page-8999>).

⁴⁰ قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشرة بمسقط (سلطنة عُمان) من 14 إلى 19 المحرم 1425هـ، الموافق 6 - 11 آذار (مارس) 2004م،

الخلاصة:

لا يجوز التعهد بشراء الحصص بقيمتها عند ابتداء الشركة؛ لأن هذا ضمان لحصص الممول، وهذا من أوجه التعامل بالربا وهو ممنوع. وبناء على هذا فإن قيمة الحصص المبيعة للعميل ينبغي تقويمها بقيمتها الجارية في السوق وقت البيع.

الإشكال 5:

خلال مدة التعاقد، يدفع العميل للممول الإيجار التشغيلي مقابل استعمال حصص الممول من العين المؤجرة، وفي نفس الوقت كان يدفع أقساطا لشراء حصص شريكه إلى أن تنتهي الحصص المملوكة للمؤسسة بشكل تناقصي.

المناقشة:

عندما تنتهي عملية السداد، يمتلك العميل كل أسهم العقار وتنتهي ملكية الممول، لكن التعاونية الممولة تشترط على العميل قبل تحويل الملكية شراء سهم إضافي قيمته 10% من الفارق بين سعر العقار المحدد من طرف البلدية يوم البيع والسعر الأصلي للعقار يوم إنشاء الشركة، ربحا أو خسارة. فالممول لم يعد يملك ولو سهما واحدا من العقار، لذا فالربح والخسارة يتحملها العميل وحده. فإذا أخذت المؤسسة من ربح العميل فهو لا ريب غبن فاحش فُرضَ على العميل. وإذا تحملت الخسارة مع العميل فالظلم لاحق بها كذلك.

إذا فهذا البند يجعل هذا الصورة من المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك غير شرعية، وفيها إجحاف لأحد الطرفين. وبالتالي يصير العقد المبرم المتضمن لهذا الشرط عقدا باطلا لا يجوز التعامل. والله أعلم.

المسألة الثانية: الخلاصة

إن "قرطبة" مؤسسة تعاونية وليست بنكا، تعتمد في تمويلها فقط على أموال الأعضاء المنخرطين، وتتداول تعاقد المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك.

من المؤكد أن هذه المؤسسة تتجنب التعامل بالربا الصريح ولا تبيع عقودها للبنوك التقليدية، غير أن عقودها يكتنفها بعض المخالفات الشرعية المتمثلة في كون بعض الشروط باطلة تُفسد العقد والتعامل به.

المسألة الثالثة: الإقتراحات

- في كل مراحل التعاقد وخلال مدة المشاركة ينبغي تقاسم التكاليف المترتبة عن الشراء، والتأمين، والإصلاحات، ونقل الملكية، ويجب على الطرفين أن يتحملا الخسارة بقدر أموالهما وحصصهما في الشركة، وبشكل عادل.
- بيع أسهم المؤسسة للعميل يجب أن يكون بالقيمة السوقية الحالية، لا بالقيمة الإسمية.
- بعد أن يشتري العميل كل أسهم العقار وتصير ملكه، فإنه لا شيء يوجب عليه شراء أي سهم إضافي لنقل الملكية إليه نهائيا.
- لا ينبغي التستر وراء ذريعة عدم القدرة على تسيير وإدارة المؤسسة بالشكل السليم للوقوع في المحاذير الشرعية.

المطلب الثاني: مؤسسة إجارة وتكييفها الفقهي

الفرع الأول: تعريف مؤسسة إجارة

تُعرّف مؤسسة "إجارة كندا" (*Ijara Canada*)⁴¹ نفسها أنها ليست مصرفا ولا سمسارا للرهن العقاري، ولا تُوفر قروضا من أجل الرهن العقاري ولكنها شركة متخصصة في أساليب التمويل الإسلامية، وتقدم هياكل تمويل تتوافق مع الشريعة خالية من الربا. تعمل "إجارة كندا" مع العديد من المؤسسات المالية والبنوك الكندية لهيكله المعاملات المالية تتفق مع الشريعة الإسلامية، ومهمتها - حسب موقعها الإلكتروني - توفير بدائل وحلول للتمويل التقليدي للرهن العقاري للأشخاص الذين يرفضون التعامل بالربا بدفع الفائدة على القروض. تجدر الإشارة هنا أن الباحث لم يتوفر له، لدراسة هذه المؤسسة وتعاملاتها التمويلية، إلا المعلومات المتوفرة من:

- موقع الشركة على شبكة الانترنت.
- نموذج عقد أبرمته الشركة مع عميل تطوع بالإدلاء به للباحث دون قبول نشره.
- مقابلة شخصية مع نفس العميل.

⁴¹ تعريف مؤسسة الإجارة كندا (*Ijara Canada*) من خلال الموقع الإلكتروني <https://ijaracdc.com/about-us>

- مقابلة هاتفية مع الرئيس والمدير التنفيذي لمؤسسة إـارة في الولايات المتحدة الأمريكية، لأن المؤسسة ليس لها مكتب رسمي في كندا وتتعامل مع العملاء عن بعد.

الفرع الثاني: شروط مؤسسة إجارة

المسألة الأولى: شروط القبول

كل عميل يرغب في اقتناء مسكن عن طريق مؤسسة "إجارة" فلا بد من توفر شروط تخول له اجتياز المرحلة الأولية الحاكمة بقبوله أو رفضه كعميل. من أهم هذه الشروط⁴²:

- تقديم بيانات حول الدخل السنوي للعميل للتأكد من مدى استطاعته على سداد الأقساط الشهرية.
- بيانات حول رصيده البنكي لعدة أشهر، وذلك حسب الحالات.
- التحقق من الائتمان، وهو استعمال ائتماني تقوم به بما يُسمى وكالات الائتمان الرئيسية أو مؤسسات التصنيف الائتماني، وهو يعكس المعلومات الائتمانية لكل من العادات الجيدة والسيئة المتبعة في السداد؛ أي في دفع الفواتير وكيفية دفع الأموال للمقرضين، وتظهر كذلك إن كانت له ديون أخرى. والغرض منها تحديد مدى الجدارة الائتمانية للأفراد قبل الحصول على قروض إضافية؛ أي أنها تفيد مدى قدرتهم على السداد.

➤ توفر مبلغ أولي لدى العميل أقله 5% من سعر المسكن، سيدفعه عند التعاقد للممول ويُخصم من السعر الإجمالي، وهذا شرط يُحدده ويفرضه القانون الكندي على البنوك التقليدية المُقرضة.

المسألة الثانية: العقود المبرمة وأطرافها

بعد القبول المبدئي للعميل، فإن التمويل يمر بالإجراءات الآتية⁴³:

- يُعين العميل المسكن الذي يود أن يكتنيه.
- مؤسسة "إجارة" تبحث عن ممول يكون عموماً أحد البنوك التقليدية التي تعرض أقل نسب الفائدة في السوق على القروض العقارية، وذلك عن طريق تعاملها مع وسطاء في ميدان الرهن العقاري التقليدي.
- مؤسسة إجارة تُنشئ ما يُسمى بالشخصية الاعتبارية، أو ما يُطلق عليه محلياً "الثقة"، وبالإنجليزية "Trust"، مرتبطة حصرياً بهذا العقار وبهذا التعاقد، وهي تتكون من الأطراف التالية:

• الضامن: العميل في هذه الحالة؛

⁴² من خلال الموقع الإلكتروني

<https://ijaradc.com/how-it-works/ijara-canada/documents-required-canada/>

⁴³ الوثيقة التي تشرح التعامل المالي لمؤسسة إجارة (Ijara) بالفرنسية

https://ijaradc.com/wp-content/uploads/2015/09/Ijara_Canada-FRENCH.pdf

- المستفيد: العميل كذلك؛
 - القيم: مدير التسيير، وهي مؤسسة إجارة (Ijara Canada)؛
 - المستثمر: البنك الممول.
- إن السبب في إنشاء الشخصية الاعتبارية هو الحصول على إطار قانوني يُخول لمؤسسة إجارة أن تشارك في التعاقد والتمويل من خلال التسيير والوساطة بين العميل والبنك التقليدي.
- يتم عقد رهن عقاري بين البنك التقليدي الممول والعميل (كضامن للشخصية الاعتبارية)، وهو بمثابة قرض مالي من البنك للشخصية الاعتبارية مقابل شراء المسكن. وتعتبر مؤسسة إجارة أن هذا العقد هو بمثابة ضمان للقرض من العميل لحماية مال المستثمر وحقه في الربح. أي أن هذا العقد مجرد إجراءات تدعم الحقوق الأساسية والواجبات والالتزامات الموجودة في عقود الرهن العقاري التقليدي ليس إلا.
- يقوم البنك التقليدي، أي الممول، بدفع المال لشراء المسكن المُعين، ثم يكون الاختيار بين تسجيل الملكية بإسم الشخصية الاعتبارية أو مباشرة بإسم العميل. والإجراء الأخير هو الأكثر شيوعاً.
- تُبرم الشخصية الاعتبارية المُمثَّلة بمؤسسة إجارة عقد الإجارة المنتهية بالتملك مع العميل، بنسبة ربح سنوية محددة ولمدة زمنية متفق عليها بين الطرفين.
- يتم عقد مستقل هو وعد بالبيع بين العميل والشخصية الاعتبارية. وهذا إلزام بوعد البيع أو المواعدة بالبيع من طرف واحد وهو الشخصية الاعتبارية المالك الحالي للعقار، بحيث يبقى هذا الوعد معلقاً بسداد أقساط الإجارة. وهذا العقد لا يتم إلا في حالة تسجيل المسكن بإسم الشخصية الاعتبارية. أما في حالة تسجيل المسكن بإسم العميل فلا قيمة لهذا الوعد.
- بعد سداد ثمن المسكن كاملاً، يتم نقل الملكية من الشخصية الاعتبارية إلى العميل بعقد بيع مستقل بثمان رمزي.
- في حين إذا تم تسجيل المسكن بإسم العميل من الأول، فلا حاجة لنقل الملكية.
- وحسب التجربة العملية التطبيقية لأحد العملاء وبعد الإطلاع على عقود المبرمة، وبعد التواصل مع رئيس المؤسسة ومديرها التنفيذي، فقد تبين أن التعاقد يكون كالاتي:
- أ- في آن واحد وفي نفس المجلس يتم إجراء عقد إجارة المنتهية بالتملك بين العميل والشخصية الاعتبارية الممثلة بمؤسسة إجارة. وإمضاء تعاقد مُلحق بالعقد الأول يُسمى إلزام الرهن العقاري بين العميل والبنك المقرض.
- ب- تنص بنود هذا الإلتزام صراحة أن العميل قد أخذ قرضاً من البنك لشراء عقارٍ، وتسمي العميل مقرضاً، لا مستأجراً، وتوضح كذلك أن القرض عليه فائدة يجب سدادها ضمن الاقساط الشهرية.
- ت- بعد ذلك، ولدى كاتب العدل أو الموثق تتم الإجراءات التالية:

- أخذ إلتزام من العميل بالدفعة الأولى من سعر المسكن (على الأقل 5% من السعر الإجمالي).
 - أخذ إلتزام من البنك بدفع ما تبقي من سعر المسكن.
 - يتم شراء المسكن ويُسجل بإسم العميل مباشرة.
- ث- ولا يتم البتة إمضاء أي وعد بالبيع، لأن المسكن صار في ملك العميل، ولكن عليه في ذمته التزم الرهن العقاري مع البنك.
- ج- المسألة الثالثة: شروط العقد
- العميل يجب عليه الإلتزام بكل بنود وشروط عقد الرهن العقاري التقليدي الذي يتعامل به البنك التقليدي في حالة القرض المالي لشراء مسكن.
- العميل الذي يدفع كمقدم أقل من 20% من ثمن المسكن مُلزم بدفع تأمين يُدعى تأمين الرهن العقاري. وهو منصوص عليه في قانون الدولة الفيدرالية التي يُطبق في حالة الإقتراض العقاري من البنوك الربوية لشراء المسكن. ويُحدد قيمة التأمين حسب قيمة المسكن، والعميل هو الذي يسدده لوحده.
- كل الضرائب المترتبة على شراء المسكن، مصاريف التوثيق، نقل الملكية، التسجيل العقاري، والتأمين الواجب الشامل على الحريق وغيره، تُدفع من طرف العميل.
- الاصلاحات الأساسية يقوم بها العميل لوحده.
- الضرائب السنوية المدفوعة للبلدية يتحملها العميل لوحده منذ أول يوم بعد التعاقد⁴⁴.
- عند التأخر عن دفع الأقساط، يجب على العميل دفع تعويض للبنك، وهذا شرط غرامة التأخير.
- في حالة طلب فسخ العقد من طرف العميل، فسيكون مضطرا لدفع غرامة فسخ العقد لصالح البنك لا لمؤسسة "إجارة". وهذه الغرامة يفرضها عقد الرهن العقاري وتُحسب على قدر القرض المتبقي في الذمة. وفي هذه الحالة تبيع الشخصية الاعتبارية المسكن للعميل إن سبق تسجيل الملكية بإسمها، تم بيع العميل المسكن بدوره في السوق. فإذا كان ثمة ربح فكله للعميل، وفي حالة وقوع الخسارة، فيتحملها لوحده.
- ولما يرغب العميل في السداد المبكر، ليس له الحق في دفع أكثر من 15% من المتبقي من القرض سنويا، وإلا سيدفع غرامة السداد المبكر لصالح البنك لا لمؤسسة "إجارة".

⁴⁴ القانون يشير أن الضرائب السنوية التي تفرضها البلدية على البيت يدفعها القاطن المُشغل بغض النظر إن كان مالكا أو مستأجرا

الفرع الثالث: التكيف الفقهي لعقود مؤسسة إجارة

المسألة الأولى: التحليل

في هذه الفقرة من البحث، سيتم عرض التكيف الفقهي للعقود المرتبطة بهذا النوع من التمويل لدى مؤسسة إجارة، ثم يتم مناقشة شروط القبول والعقود المبرمة من المنظور الفقهي بالاعتماد على المعلومات التي حصل عليها الباحث.

1- شروط القبول الأولى

➤ كل ما جاء في شروط القبول الأولى من استعلام ائتماني وبيانات حول الدخل السنوي فهي شروط لا تُحرم حلالاً ولا تُحل حراماً. وهي من باب التأكد من قدرة العميل على سداد دينه للمقرض. بل إن الفقهاء نصوا في باب القرض على أنه لا يحل للمقرض "أن يظهر الغنى ويخفى الفاقة عند القرض"⁴⁵، وقال صاحب المغني: "من أراد ان يستقرض فلا بد أن يعلم من يسأله القرض بحاله ولا يغره من نفسه"⁴⁶.

➤ فيما يخص اشتراط توفر مبلغ لدى العميل أقله 5% من سعر المسكن، يدفعه عند التعاقد للمقرض، فهو شرط مفروض لا مناص منه. فإنه يسمح للمقترضين شراء بيت مع الحد الأدنى للدفع. وهذا منصوص عليه في القانون الكندي وتُشرف على تطبيقه المؤسسة الكندية للإسكان والرهن العقاري⁴⁷.

➤ إن هذا الشرط يُؤكد أن تعاقد الرهن العقاري الذي يجري بين العميل والمقرض - الذي هو البنك التقليدي - عقد أساسه اقتراض قدر من المال لشراء بيت. ونسبة الفائدة المحصلة المحددة ستكون حتماً فائدة على المال المقرض، لا على الخدمة المقدمة من خلال الإجارة.

2- العقود المبرمة وأطرافها

أ- إنشاء الشخصية الاعتبارية

تبين من خلال العقود المبرمة أن من الضروري إنشاء شخصية اعتبارية من طرف مؤسسة إجارة وتُشرف عليه للتصرف في الملك (العقار)، ولا يكون ذلك من قبل الشركاء بل قد أنيط إنشاؤها لمؤسسة إجارة.

⁴⁵ الشريبي، محمد بن محمد الخطيب، مغني المحتاج، ط1، 153/2.

⁴⁶ ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد الجماعلي، المغني، د.ط، 348/4.

⁴⁷ موقع المؤسسة الكندية للإسكان والرهن العقاري: https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/moloin/moloin_010.cfm

مما يجدر ذكره أن مفهوم الشخصية الاعتبارية متداول بين المسلمين وهي ذمة مالية مستقلة. وقد عرفها المسلمون في بيت المال وفي الوقف⁴⁸ فكلاهما يمثل شخصية اعتبارية لها سمات وصفات خاصة بها⁴⁹.

تتمتع الشركة عند اكتسابها الشخصية المعنوية بأهلية الاداء الكاملة للتصرف في الحدود التي حددها سند انشائها، وهو عقد الشركة ونظامها الاساسي، فلها حق التملك والتقاضي، والتصرفات القانونية باسمها، وكذلك تترتب عليها المسؤولية المدنية الناتجة عن العقد، أو عن تقصير أحد موظفيها، أو القائمين على إدارتها إذا كان التقصير يخص الشركة، كما تسأل عن الاضرار التي تسببها منتجاتها، أو أدواتها، وكذلك يمكن مساءلة الشركة جزائياً، ولكن لا تطبق عليها العقوبات البدنية⁵⁰.

وأهم خصائص وأحكام الشخصية الاعتبارية، وهي أمران:

➤ كون المسؤولية محدودة: تقتضي بأن تكون التزامات المساهمين (الشركاء) في حدود رأس المال المحدد ولا تتجاوز إلى بقية أموالهم، وبالتالي فإن مسؤولية كل شريك هي في حدود قيمة الأسهم التي قدمها، فلا يكون كل منهم مسؤولاً إلا بقدر حصته⁵¹.

➤ اثبات الذمة المالية للشخصية الاعتبارية: وهذا يعني أن تكون لها أهلية مالية مستقلة عن الأشخاص الأعضاء المكونين لها يجعلها تباشر نشاطها وتسير لتحقيق الأغراض التي أنشئت من أجلها بشكل مستقل عنهم⁵². وهذا التمييز في الذمة المالية يجعل للشخصية الاعتبارية وجوداً قانونياً تكتسب بموجبه حقوقاً مالية وتلتزم بواجبات في الحال والاستقبال منذ نشأتها حتى انتهائها⁵³.

ب- العقود

⁴⁸ الوقف: وهو حبس مال يمكن الانتفاع به، مع بقاء عينه، بقطع التصرف في رقبته من الواقف وغيره، على مصرف مباح موجود. أو بصرف ريعه على جهة بر وخير. تقريباً إلى الله تعالى. انظر: تحفة المحتاج في شرح المنهاج لابن حجر الهيتمي - كتاب الوقف - 235/6، 1357 هـ - 1938 م، المكتبة التجارية الكبرى.

⁴⁹ داغي، القره علي محيي الدين علي، " أثر ديون ونقود الشركة على حكم تداول الأسهم"، الموقع الإلكتروني الرسمي: www.qaradaghi.com

⁵⁰ داغي، القره علي محيي الدين علي، "الشخصية الاعتبارية وأحكامها في الدولة المعاصرة، وأثرها في تحقق شرط الملك التام"، الموقع الإلكتروني الرسمي: www.qaradaghi.com

⁵¹ داغي، القره علي محيي الدين علي، "الشخصية الاعتبارية وأحكامها في الدولة المعاصرة، وأثرها في تحقق شرط الملك التام" الموقع الإلكتروني الرسمي: www.qaradaghi.com

⁵² الخياط، عبد العزيز، الشركات في الشريعة والقانون الوضعي، ط1، 208/1.

⁵³ الجريد، خالد بن عبد العزيز، "الشخصية الاعتبارية"، مجلة العدل، العدد 29 - محرم 1427، ص 77.

من خلال فقرة العقود المبرمة وأطرافها، يمكن رصد الملاحظات التالية:

- **أولاً:** يتم إجراء ثلاثة عقود في زمن واحد وحول نفس العين: عقد رهن عقاري بين البنك التقليدي الممول والعميل، عقد إجارة بين الشخصية الاعتبارية والعميل، وعقد وعد بالبيع بين العميل والشخصية الاعتبارية المُمثلة بمؤسسة إجارة في حالة عدم تسجيل الملكية بإسم العميل في أول الأمر.
- ❖ من المعلوم أن العميل قد عين المسكن الذي يرغب في استئجاره، فيشترط لصحة عقد الإجارة التي تقع على شيء معين أن يسبق العقد تملك العين المراد إيجارتها من طرف الشخصية الاعتبارية: (1) فالأصل أن تكون العين أو منفعتها مملوكة للمؤسسة المؤجرة، حينئذ يجوز عقد الإجارة بين الطرفين بعد اتفاهما.
- (2) أما إذا كانت العين ستتملكها المؤسسة بالشراء من الواعد بالاستئجار أو من غيره، فلا تنعقد الإجارة إلا بعد تملك المؤسسة العين.
- غير أن الإجارة انعقدت قبل شراء المسكن وتملكه. وهذا لا يجوز.
- ❖ هذا التمويل جامع بين عقدين على عين واحدة، وهما عقدان مختلفان متناقضان من حيث الآثار المترتبة عليهما فيه، من حيث الضمان وال لزوم وصيانة العين وغيرها؛ فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع؛ لأنه ملك للمشتري⁵⁴.
- ❖ إذا لا يجوز الجمع بين عقد إجارة (أو نحوه من عقود المعاوضات) مع عقد القرض في عقد واحد؛ لأنه مثل البيع في الحكم، فهو ذريعة للربا⁵⁵.
- **ثانياً:** عقد رهن عقاري بين البنك التقليدي الممول والعميل يحتوي على نفس شروط عقود الرهن العقاري التقليدي الربوي. وتسمى العميل في العقد مقترضاً، لا مستأجراً.
- ❖ لا يصبح العقار في ملك الشخصية الاعتبارية حتى يشتريه البنك التقليدي المُقرض ويسجله بإسمها، وهذا لا يتم إلا بإمضاء رهن عقاري بشروط ربوية محضة تلتزم بها الشخصية الاعتبارية بضمان من العميل. وبالتالي فالعميل هو الذي يُوجَّه إلى الإلتزام بهذا الرهن وشروطه. فيُسمى العميل في الرهن مقترضاً وتصير أصول العقار دينا في ذمته. ويدل هذا بلا ريب تورط العميل في عقد قرض ربوي مع البنك التقليدي لشراء المسكن الذي سُجِّل بإسم الشخصية الاعتبارية.

⁵⁴ قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك: قرار 198 / تاريخ 1420/11/6 أنظر كتاب قرارات هيئة كبار العلماء: 225 / 3.

⁵⁵ مجلس الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، قرار رقم: 110(12/4) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، الدورة الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000).

فهذا الإجراء يدل حقيقة أن الشخصية الاعتبارية اشترت المسكن وتم عقد بيع بضمان من العميل وبقرض ربوي من البنك التقليدي الممول. فالعميل بدون شك ضامن للربح ورأس المال. فالعقد إذا تضمن شرطاً يقضي بأن يرد المستأجر إلى البنك كامل حصته في رأس المال وحصته في الأرباح، وهو بالفعل ضمان مال المشاركة، فيكون العقد مجرد عملية تمويل بقرض واقعا في الربا البين.

❖ إن العميل جزء من الشخصية الاعتبارية، بل هو ضامن والملتزم بتعاقداتها كأنه هو المشتري للمسكن، وفي نفس الوقت فهو المستأجر من الشخصية الاعتبارية. وهذا لا يستقيم.

- **ثالثاً:** مؤسسة إجارة لا تمتلك شيئاً، سوى أنها جعلت نفسها قِيمة على الشخصية الاعتبارية المؤجرة للعقار، وتقوم بدور الوسيط بين البنك التقليدي والعميل. فهي لا تملك ولا تُؤجّر.

❖ يتبين أن شركة إجارة إنما هي واسطة تجارية توجه العميل للبنوك التقليدية لإبرام عقود رهن عقاري واقتراض أموال لشراء مسكن والالتزام بدفع أقساط ربوية للبنك، مُوهمة العملاء أنها أقساط مقابل إجارة المنفعة من المسكن.

- **رابعاً:** إلزام العميل عند التعاقد بدفع مبلغ أولي للممول أقله 5% من سعر المسكن: هذا الشرط لازم يحدده ويفرضه القانون الكندي على البنوك المُقرضة في حالة شراء المسكن باقتراض مالي من بنك تقليدي⁵⁶.

❖ وهذا دليل آخر يبرهن أن العقد الحقيقي هو عقد رهن عقاري مبني على اقتراض مالي والالتزام بسداد القرض مع فائدة. وهذا عين الربا بلا ريب.

- **خامساً:** في غالب الأحيان يتم تسجيل ملكية المسكن باسم العميل بدل الشخصية الاعتبارية، فلا معنى إذا للإجارة في هذا التعاقد.

❖ يمكن الجزم إذاً أن الإجارة غير فعلية، بل ساترة للبيع. فإذا كان هناك عقد قد توارد فيه أحكام الإجارة والبيع في محل واحد فيُمنع لهذا السبب. ولا يتصور بحال أن العميل أمضى عقد إجارة مسكن وهو في نفس الوقت مالك له وقبل تمام سداد الأقساط.

ت- الشروط

⁵⁶ موقع المؤسسة الكندية للإسكان والرهن العقاري: https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/moloin/moloin_010.cfm

- **أولاً:** العميل الذي يدفع كمقدم أقل من 20% من ثمن المسكن مُلزم بتأمين يُدعى تأمين الرهن العقاري. تُحدد قيمة التأمين بنسبة مئوية من قيمة المسكن، والعميل هو الذي يسدده لوحده. وهذا قانون الدولة الفيديرالية التي يُطبق في حالة الإقتراض العقاري من البنوك الربوية لشراء المسكن.
- ❖ يجب دفع هذا التأمين للمؤسسة الكندية للإسكان والرهن العقاري التي تعتبره حماية المُقرض والمستثمر - وليس المالك - ضد الخسائر الناجمة عن التقصير في دفع أقساط الرهن العقاري أو عن التقصير في العقار. ففي حالة التقصير، تضمن المؤسسة الكندية للإسكان والرهن العقاري قيمة حقوق البنوك المقرضة وتتابع المقرض قانونياً لسبب الإهمال والإخلال بالالتزام.⁵⁷
- ❖ وهذا يُؤكد مرة أخرى أن التمويل الذي تُشرف على إنجازه مؤسسة "إجارة" هو تمويل ربوي أساسه الإقتراض من البنك التقليدي مباشرة مقابل سداد مع زيادة فائدة مئوية خلال مدة زمنية محددة.
- ❖ سداد تأمين الرهن العقاري ملقى على عاتق العميل لوحده هو دليل على أن العميل هو المقرض والمالك للمسكن لوحده؛ لأنه لو كان حقاً مُستأجراً لتحمل السداد المُؤجّر، وإلا فسيكون الأمر فيه غبن وأكل أموال الناس بالباطل.
- **ثانياً:** كل الضرائب المترتبة على شراء المسكن، مصاريف التوثيق والتسجيل العقاري، يدفعها العميل شرطاً لازماً.
- **ثالثاً:** يشتمل العقد على تأمين إلزامي شامل على الحريق وغيره، تُدفع من طرف العميل كل شهر، وذلك طيلة مدة الإجارة.
- **رابعاً:** كل أنواع الاصلاحات الأساسية يُلزم بها العميل لوحده.
- ❖ في الأصل أن هذه الشروط ينبغي أن تكون مُلزمة للمالك المُؤجّر، وليس في ذمة المُستأجر.
- ❖ إن من الواجب الشرعي أن يكون المالك المُؤجّر مسؤولاً عن الصيانة الأساسية غير التشغيلية، ضامناً للعين المُؤجّرة، مسؤولاً عن التأمين، و مُؤدياً لكل الضرائب والالتزامات⁵⁸. وبذلك يتحمل المُؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المُستأجر أو تفريطه.
- ❖ تأمين العين المُؤجّرة فهو تجاري لازم، ولا يوجد في البلد تأميناً تعاونياً إسلامياً.

⁵⁷ موقع المؤسسة الكندية للإسكان والرهن العقاري: https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/whwedo/whwedo_004.cfm

⁵⁸ الحافي، خالد، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، ط2، ص 268-288. وقرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (12/4) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير، في الدورة الثانية عشرة (1/697-699). والمنيع، الإجارة المنتهية بالتملك، المجلة العربية، ع294، السنة 26، عدد رجب 1422هـ، ص 66-67.

❖ مرة أخرى يتعامل العقد مع العميل على أساس أنه مالك للمسكن؛ وإلا فيسكون العقد فاسدا لفساد شروطه.

❖ لا يجوز فرض ذلك على العميل باعتباره مستأجراً للعقار، فإن المستأجر لا يجوز اشتراط الصيانة عليه والإصلاحات والضرائب؛ لما يؤدي إليه من جهالة الأجرة التي تلزمه، وهذا مفسد لعقد الإجارة. وفي الموسوعة الفقهية: " ولا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر؛ لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة، فتفسد الإجارة بهذا الاشتراط باتفاق المذاهب " ⁵⁹.

- **خامسا:** عند التأخر عن دفع الأقساط، يجب على العميل دفع تعويض للبنك، وهذا شرط غرامة التأخير.

❖ إذا اشتمل العقد على اشتراط غرامة في حال التأخر عن السداد، فهو شرط باطل، فيكون العقد محرماً لا يجوز الدخول فيه، لأن هذا بعينه من ربا الجاهلية المحرم الذي نزل القرآن بتحريمه. ⁶⁰

- **سادسا:** يمكن للعميل أن يبيع المسكن في أي وقت شاء، وعليه غرامة فسخ العقد، والربح له كله والخسارة عليه كلها، على أن يدفع ما تبقى من القرض العقاري كاملاً للبنك الممول بغض النظر عن الربح والخسارة. وهذا يُبرهن أن:

❖ التعاقد المبرم في الأول أصله تعاقد بيع على أساس قرض عقاري لا عقد إجارة، وبالتالي فالعميل مالك له كامل التصرف في المسكن وليس مستأجراً. وهذا يتنافى مع مقتضى العقد المبني على الإجارة المنتهية بالتملك.

❖ هناك اشتراط ضمان رأس المال والربح للبنك، وهذا كذلك يتنافى مع مقتضى العقد ويجعل العقد

❖ فاسدا ⁶¹. فيكون هذا الاشتراط حيلة ووسيلة يتوصل بها إلى التعامل بالقرض الربوي.

- **سابعا:** غرامة السداد المبكر تُدفع لصالح البنك الممول لا لمؤجر المنفعة، فهذا يثبت أن الأصل في هذا التمويل هو اقتراض العميل من البنك بعقد رهن عقاري صرف، وليس الأصل هو عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

⁵⁹ الموسوعة الفقهية الكويتية، ط2، 286/1.

⁶⁰ مجلس المجمع الفقهي لرابطة العالم الإسلامي (مكة) الدورة الحادية عشرة القرار الثامن: الفتاوى - فتاوى القرض / كتاب - الفتاوى

الشرعية في الاقتصاد - إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دله البركة الفتوى رقم (11)

⁶¹ الموسوعة الفقهية الكويتية، ط2، 63/38.

- **ثامنا:** كل الشروط السالفة فاسدة مبنية على الربا والغرر وأكل أموال الناس بالباطل.

المسألة الثانية: الخلاصة

شركة "إجارة" تتعامل بالإقراض الربوي الصريح، وعقودها لا تعدو أن تكون استنساخا لعقود التمويل الربوية التقليدية؛ فالشركة تبدأ بتوجيه العميل إلى قرض ربوي، ثم تنشئ الشخصية اعتبارية يكون العميل جزءا منها، لتقترض من البنك وتملك العقار، ثم تعيد بيعه إلى المشتري بعقد إجارة منتهية بالتمليك، فالمشتري تفرّد بالقرض الربوي في البداية، ثم شارك فيه في النهاية، فيكون العميل قد وقع في الربا كأنه قد تعامل مباشرة مع أحد البنوك.

فعقود هذه الشركة لا تختلف عن العقود الربوية التي تبرمها البنوك الربوية، وما يقدم من صورة تعاقد إسلامية هي صورة افتراضية لا وجود لها في الواقع العملي، ولا يحتكم إليها عند التنازع. ولقد أفتى مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا أنه لا يجوز التعامل بعقود هذه الشركة لما تتضمنه من الربا الجلي الصريح⁶²، إلا إذا دعت الحاجة لذلك رفعا للحرج والمشقة الخارجة عن المشقة المعتادة في التكاليف الشرعية، مع إرجاع تقدير الحاجة العامة والخاصة لأهل العلم المدركين لواقع الأقلية المسلمة ومدى وجود بدائل شرعية بدون ضرر.

المسألة الثالثة: الإقتراحات

يُرجى من القائمين على المؤسسة أن يدلوا الوسع في:

- مراجعة صيغة التعاقد وتصحيحها للتحرر من الربا في معاملاتهم المالية، والإجتهد في إيجاد بدائل أخرى كالبيع بالتقسيط مع الحصول على الضمانات الكافية، مع إقناع مستثمرين والبنوك بالتعامل بعقود إسلامية صحيحة بعيدة عن الربا والغرر والغبن.
- من أجل عقد تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلامياً لا تجارياً إلا عند الضرورة كما هو الحال في كندا، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر. ويجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة
- طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

⁶² مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا، المؤتمر المنعقد بمدينة "هوستن" الأمريكية: 20-22 ذو القعدة 1435 الموافق 15-17 شتنبر

2014:

<http://www.amjaonline.org/en/articles/entry/amja-resident-fatwa-committee-resolution-about-islamic-home-financing-companies-in-the-us>

المطلب الثالث: مؤسسة صفر رهن عقاري وتكييفها الفقهي

الفرع الأول: تعريف صفر رهن عقاري

مؤسسة "صفر رهن عقاري" (Zero Mortgage)⁶³ هي شركة كندية تعمل كمؤسسة للإحالة في ميدان التمويل الاستثماري في المجال العقاري والتجاري. تُصرح هذه المؤسسة أنها تلعب دور الوسيط بين العملاء الباحثين عن التمويل وبين البنوك التقليدية الممولة. فهي تُعرف نفسها أنها ليست مصرفاً، بل شركة متخصصة في أساليب التمويل الإسلامية، وتقدم هياكل تمويل وعقود بديلة بعيدة من الربا ومن الشروط الفاسدة على حد قولها.

وقد حصلت الشركة على الترخيص الحصري لاستخدام منتجات التمويل الحلال التي تقدمها شركة "الصفر العالمية" الإماراتية، والتي تم اعتمادها من قبل كبار الخبراء في مجال التمويل. مؤسسة "صفر رهن عقاري" تعتمد على أسلوب المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك (Musharakadiminishing ownership) مع عقد إجارة، وهو ما قد تم ذكره سابقاً أنه عقد مشاركة مع إجارة منتهية بالتملك.

المسألة الأولى: شروط القبول

➤ على غرار كل المؤسسات المالية فإنه لا بد أن تتوفر في العميل شروط أولية للحصول على التمويل من أجل شراء المسكن. هي في المجمل نفسها المطلوبة لدى مؤسسة "إجارة". فلا حاجة للباحث للتطرق إليها مرة ثانية.

المسألة الثانية: العقود المبرمة وأطرافها

➤ بعد تعيين المسكن المزمع تمويله بالتراضي بين العميل ومؤسسة "صفر رهن عقاري"، يتم تحديد البنك الممول.

➤ وفي آن واحد وفي نفس المجلس يتم:

❖ التعاقد بين مؤسسة "صفر رهن عقاري" والعميل بإمضاء عقدين: عقد المشاركة المتناقصة بالتملك وعقد الإجارة. فعقد المشاركة متناقصة بالتملك يتضمن بنداً فحواه أن الأطراف المتعاقدة تُقر بأن العميل نَقَدَ اتفاقية بيع وشراء قصد شراء العقار بالسعر المحدد. وعقد الإجارة يُحدد قيمة الإيجار بأنها هي الدفعات الشهرية المطلوبة وفقاً لاتفاقيات التمويل المذكورة في عقد المشاركة المتناقصة بالتملك.

⁶³ "صفر رهن عقاري" (Zero Mortgage) من خلال الموقع الإلكتروني: <http://www.zeroglobal.biz/services/zero-mortgage/>

❖ عقد رهن عقاري بين البنك الممول والعميل، حيث لا يتم أي تعاقد واعد بالبيع.
➤ يتم شراء المسكن وتسجيل ملكيته بإسم العميل.

المسألة الثالثة: شروط العقد

➤ تأمين الرهن العقاري واجب على العميل الذي يدفع كمقدم أقل من 20% من سعر المسكن بموجب قانون الدولة الذي تُشرف عليه المؤسسة الكندية للإسكان والرهن العقاري. ولقد تم التفصيل في هذا الأمر بما يكفي في باب دراسة مؤسسة "إجارة".

➤ ينص عقد المشاركة المتناقصة بالتمليك صراحة على وجوب إلتزام العميل بعقد رهن عقاري مع البنك الممول مقابل المال المُتقترض بالإضافة إلى الربح المُعبر عنه بنسبة مئوية سنوية وفقا لشكل الرهن العقاري للبنك وتبعا للممارسات والمعايير المعتادة والمتعارف عليها في القانون المُنظم والمشرف على تعاقدات الرهن العقاري بالبلد.

➤ شروط الرهن العقاري يُحددها البنك في بنود تُلزم العميل باحترام الحقوق الأساسية والواجبات والالتزامات الموجودة في عقود الرهن العقارية التقليدية⁶⁴.

➤ العميل هو المسؤول عن دفع كل الضرائب المترتبة على شراء المسكن، مصاريف التوثيق، نقل الملكية، التسجيل العقاري، الرسوم القانونية، المصاريف الإدارية وأقساط التأمين الواجب الشامل على الحريق وغيره.

➤ دفع الأقساط الشهرية يدفعها العميل الى البنك التقليدي المتعاقد مباشرة.

➤ العميل هو المسؤول عن دفع الاصلاحات الأساسية والصيانة وضرائب البلدية السنوية.

➤ عند المماطلة أو التأخير عن سداد الأقساط، لا يوجد أي شرط يُلزم العميل بغرامة التأخير، غير أنه مُلزم بدفع تعويض على الأتعاب الإدارية المترتبة عن التأخير. ولما يرغب العميل في السداد المبكر، ليس له الحق في دفع أكثر من 15% من المتبقي من القرض سنويا، وإلا سيدفع غرامة السداد المبكر. وفي حالة طلب فسخ العقد من طرف العميل، فسيكون مضطرا لدفع غرامة فسخ العقد للبنك الممول.

الفرع الثالث: التكييف الفقهي لعقود مؤسسة صفر رهن عقاري

المسألة الأولى: التحليل

أ- فيما يخص اشتراط توفر مبلغ لدى العميل أقله 5% من سعر المسكن، واشتراط تأمين الرهن العقاري على من يدفع أقل من 20% من سعر المسكن، فهما نفس الشرطان اللذان في التعاقد مع مؤسسة

64 لجنة الخدمات المالية في أونتاريو-كندا التي تنظم قوانين التمويل لدى البنوك:

<https://www.fscs.gov.on.ca/en/mortgage/Pages/default.aspx>

"إجارة"، وقد بين الباحث سابقاً أن وجودهما دلالة صريحة أن تعاقد الرهن العقاري الذي يجري بين العميل والمُمول - الذي هو البنك التقليدي - أساسه اقتراض قدر من المال لشراء مسكن. ونسبة الفائدة المحصلة المحددة ستكون حتماً فائدة على المال المقترض، ليس ربحاً مقابل منفعة أو خدمة تتمثل في الإجارة.

ب- عقد المشاركة المتناقصة تضمن شرطاً يقضي بأن يرد الشريك إلى البنك كامل حصته في رأس المال، بالإضافة إلى ما يخصه من أرباح، وفي ذلك شبهة الربا. وهو بالفعل ضمان مال المشاركة، فيكون العقد مجرد عملية تمويل بقرض واقعا في الربا البين.

ت- الأصل أن تكون المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك بين الممول والعميل، في حين أن هذا العقد جمع بين العميل ومؤسسة "صفر رهن عقاري" التي يقتصر دورها في الوساطة التجارية والإحالة إلى بنوك التمويل.

ث- شروط جعل كل أنواع المصاريف والاصلاحات الأساسية على العميل مشابهة لما هو عليه عقد مؤسسة "إجارة". فهي شروط فاسدة تنافي مقتضى الشركة التي عمادها الاشتراك في الربح والخسارة.

ج- فسخ العقد من جهة العميل يترتب عليه ضرورة بيع المسكن، وينجم عنه غرامة فسخ العقد تُدفع للبنك الممول. غير أن عقد المشاركة عقد غير لازم في حق الطرفين، ولكل شريك الحق في أن يفسخ العقد متى شاء، بشرط أن يكون ذلك بحضور الشريك الآخر، وجواز الفسخ مرتبط بعدم ترتب أي ضرر عليه. فتكون غرامة فسخ العقد من الغرر المحرم، لأنه بيعتان في بيعة، ولأنه لا يدري العميل كم سيدفع ولا البنك كم سيأخذ، فالغرر حاصل للطرفين. جاء في الفواكه الدواني: " وكل عقد بيع أو إجارة أو كراء بخطر أو غرر في ثمن أو مثمون أو أجل فلا يجوز"⁶⁵.

يظهر من هذه المشاركة المتناقصة مجرد عملية تمويل بقرض، فلا وجود للإرادة الفعلية للمشاركة، وتقاسم الربح بحسب الاتفاق، ولا يتحمل جميع الأطراف الخسارة.

المسألة الثانية: الخلاصة

شركة "صفر رهن عقاري" تتعامل بالإقتراض الربوي، وعقودها سائرة لعقود التمويل الربوية التقليدية تحت غطاء المشاركة المتناقصة، فالشركة تقوم بدور إحالة العملاء إلى قروض ربوية من بنوك تقليدية لشراء العقارات، ويبقى تعاقدتها سوريا لا قيمة له يكتنفه مخالقات شرعية واضحة. فعقود هذه الشركة لا

⁶⁵ الفيرواني، عبد الله أبي زيد، الرسالة في فقه الإمام مالك، تحقيق عبد الوارث محمد علي، د.ط، ص 76.

تختلف عن العقود الربوية التي تبرمها البنوك الربوية، وهذا هو العقد الحاكم لهذه المعاملة ولل علاقة بين أطرافها، وما يقدم من صورة تعاقد إسلامية هي صورة افتراضية لا وجود لها في الواقع العملي.

المسألة الثالثة: الإقتراحات

- حري بالمؤسسة إقناع بعض البنوك الإسلامية للإستثمار في كندا، وبالتالي يُمكن صياغة عقود شرعية بعيدة عن الربا والحيل وخالية من المحاذير كالغرر.
- نفقات الصيانة غير التشغيلية والضرائب والتأمين يجب أن توزع بصورة عادلة على أساس حصص الشركاء.

النتائج:

لقد تطرق الباحث لدراسة لثلاث مؤسسات مالية مختلفة تعتمد في تمويلها على صيغ متنوعة، وتوصل إلى النتائج الآتية:

- كل المؤسسات المالية التي توفر التمويل الإسلامي في كندا ليست بنوكا، وإنما هي أحد الصنفين:
 - ✓ صنف يُختزل دوره في الوساطة بين البنوك الربوية والعملاء، ويتعاقد بصيغ مركبة ظاهرها الجواز (مثلا: المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك والإجارة المنتهية بالتملك) ويدفع بالعميل للتعاقد مع هذه البنوك بعقود بنودها ربوية محضه وشروطها لا تتوافق البتة مع الصيغ المتعامل بها والمقررة لدى المجتمع الفقهي و علماء المسلمين المعاصرين. بهذا الطريقة يكون العقد دون طائلة لتفادي الربا، بل أن العميل يقع في الربا ويكون ضحية التمويه والتحايل المغطى بسربال الشرعية، فيدفع مبالغ أكبر لو تعامل مع البنك التقليدي مباشرة بدون وساطة أمثال هذه المؤسسات.
 - ✓ وصنف أنشئ في صورة تعاونيات تستمد أموالها من الأعضاء المشاركون دون أخذ تمويل من البنوك الربوية، وتتعامل عموما بصيغ تشاركية منتهية بالتملك. وبما أن مواردها ضعيفة يجعل التعامل معها صعبا وغير متاح إلا لمن له رأس مال كبير. أضف إلى ذلك أن التعامل معها يكلف في غالب الأحيان أكثر من تكلفة البنك التقليدي الذي يعرض تسهيلات أكبر وخدمة عالية الجودة. بالإضافة أنها تفرض شروطا فيها غبن وظلم ولا تتقاسم التكاليف والمصاريف بشكل عادل حسب حصص الطرفين في التعاقد.
- للأسباب الفارطة يُلاحظ أن عدد عملاء هذه المؤسسات قليل جدا، ولا يحظى بالثقة في أوساط الجالية المسلمة.
- الخدمات التي تقدمها هذه المؤسسات المالية خدمة متواضعة لا ترقى إلى المهنية وإلى مصاف متطلبات السوق والمنافسة لجلب عملاء جدد وإقناع المسلمين بجودة تعاملاتها: عدم وجود مكتب الوكلاء، صعوبة التواصل، على سبيل المثال.

- عرض معلومات في المواقع الإلكترونية تخالف الواقع وفيها تمويه كبير.
- الاعتماد على رأي فقهي لواحد من الأشخاص أو أحد أئمة المساجد الغير المعروفين أو الغير المُختصين، لتُضفي على تعاملها الشرعية والتحليل على الناس.
- وقد لمس الباحث من كثير من القائمين على هذه الشركات حرصا على تجنب المعاملات المحرمة، لكنها سلكت لبلوغ ذلك مسلكا يعتمد تتبع رخص الفقهاء، والتلفيق بين المذاهب، لإيجاد مخارج شرعية.
- جاءت صيغ التمويل الإسلامي بديلة لتقابل صيغ التمويل التقليدي، غير أن بعض المؤسسات التي تمت دراستها لا تُقدم جديدا وتُرى كأنها تُحاكي البنوك التقليدية وليس لها من الشرع إلا شكلية العقود، فتكون حيلة ظاهرها الحل لتسويغ المحرم، أي لبلوغ الممنوع بظاهر جائز مشروع.
- التمويل الإسلامي المبسوط في هذا البحث بعيد عن روح الشريعة وغير منسجم مع مقاصدها.

التوصيات والمقترحات:

- يؤكد الباحث أن نتائج بحثه في هذا الصدد اعتمدت على ما تسنى له من المعلومات المتوفرة عبر المواقع الإلكترونية للمؤسسات، واللقاءات والمقابلات مع العملاء والوكلاء، والموجودة في بعض أجزاء العقود. وإن كان الباحث لم يأل جهدا في التحري، فهذا لا يُنكر الحاجة إلى كثير من الاستقصاء والبحث للحصول على تفاصيل إضافية تقرب الصورة أكثر للراغبين في تملك عقارات من خلال مصادر تمويلها وأشكال عقودها.
- ما دامت العقود على ما هي عليه عند إصدار هذا البحث، وما دام تعامل المؤسسات على ما هو عليه، فأى تغيير في العقود أو في إجراءاتها قد يؤدي إلى اختلاف النتائج والتوصيات.
- على القائمين على هذه المؤسسات بذل الكثير من الجهد مع مستشاريهم القانونيين لتغيير عقودها وطريقة تعاملها بالابتعاد من المحاذير الشرعية وتجنب الوقوع في مبطلات العقود من ربا وغبن وغرر وجهالة ونحوه.
- والأحرى أن يعتمدوا على استشارات المتخصصين في المجال لتحديد المعايير الشرعية التي ينبغي أن تخضع لها عقودهم ومعاملاتهم، ثم عرضها على أحد المجامع الفقهية المعتمدة في شمال أمريكا للإقرار بشرعيتها. وسيكون في هذه الخطوة تبرئة للذمة ونصح للأمة.
- يرجو الباحث ان تستثمر بنوك إسلامية في المستقبل أموالها في دولة كندا وتخول للمسلمين الاستفادة من خدماتها بشرط أن تتوافق حقا مع روح الإسلام وتنسجم مع مقاصده.

- إلى حين تحقق بديل حقيقي في مجال التمويل الإسلامي، ولصعوبة الحصول عليه، يرى الباحث جواز التعامل مع البنوك التقليدية عند الحاجة لشراء المسكن، لأن امتلاك منزل ملائم يسكن فيه من أولى الأولويات وحقوق الإنسان، فهو لا يقل أهمية عن حاجة الإنسان إلى الطعام والشراب، كما أنه لازم لتحقيق الاستقرار في المجتمع خاصة لدى الأقليات المسلمة القاطنة في الغرب. قد يختلف نظر الناس وحتى العلماء في تقدير الحاجة، ولكن الباحث يرى أن إمتلاك المسكن يُعد حاجة عامة للمسلمين المقيمين بالغرب وخاصة بكندا. فلا بد من استحضار التوسعة ورفع الضيق والحرَج على المسلمين. والله أعلم.

المصادر والمراجع

1. أبو شيبة، عبد الله بن محمد بن إبراهيم. 1409هـ. **مصنف ابن أبي شيبة**، ط1، الرياض: مكتبة الرشد.
2. ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد الجماعيلي. 1388هـ. **المغني**، د.ط، القاهرة-مصر: مكتبة القاهرة.
3. الحافي، خالد. 1421هـ. **الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي**، ط2، د.ت.
4. حبيب، محمد بكر إسماعيل. 1427هـ. مجلة دعوة الحق. "مقاصد الشريعة تأصيلاً وتفعيلاً"، السنة 22. العدد 213.
5. خوجة، عزالدين. 2014م. **أدوات الإستثمار الإسلامي**، ط6، تونس: مصرف الزيتونة.
6. الخياط، عبد العزيز. 1983. **الشركات في الشريعة والقانون الوضعي**، ط1، مؤسسة الرسالة.
7. داغي، القره علي محيي الدين علي. 1422هـ. **بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة**، ط1، بيروت: دار البشائر الإسلامية.
8. داغي، علي محيي الدين القره. 1422هـ-2001م. **بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة**، ط1، بيروت: دار البشائر الإسلامية.
9. الزحيلي، محمد مصطفى. 1427هـ - 2006م. **كتاب القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة**، ط1، دمشق - سوريا: دار الفكر.
10. الزحيلي، وهبة. 1405هـ-1985م. **الفقه الإسلامي وأدلته**، ط2، دمشق-سوريّة: دار الفكر.
11. الزحيلي، وهبة. 1428هـ. **المعاملات المالية المعاصرة**، ط4، دمشق: دار الفكر.
12. الزحيلي، وهبة. 1435هـ-2014م. **العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني**، ط8، دمشق-سوريّة: دار الفكر.

13. الزحيلي، وهبة. مجلة الوعي الإسلامي. "المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة". الكويت. السنة 3. الشهر 4. رقم العدد 449.
14. السيوطي، جلال الدين. 1403هـ-1983م. الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، ط1، بيروت-لبنان: دار الكتاب العلمية.
15. شبير، محمد عثمان. 2007م. المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ط6، عمان: دار النفائس.
16. الشرييني، محمد بن محمد الخطيب. 1418هـ-1997م. مغني المحتاج، ط1، بيروت-لبنان: دار المعرفة.
17. القيرواني، عبد الله أبي زيد. الرسالة في فقه الإمام مالك، تحقيق عبد الوارث محمد علي، د.ط، بيروت-لبنان: دار الكتب العلمية.
18. الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد. 1406هـ. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، د.ط، بيروت: دار الكتب العلمية.
19. الموسوعة الفقهية الكويتية. 1427هـ. ط1/ط2، الكويت: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
20. مراجع إلكترونية موثقة

<http://www.qaradaghi.com>

علي محيي الدين القره داغي

<http://www.islamfeqh.com>

الفقه الإسلامي

<https://www.e-cfr.org/>

المجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث

<http://ar.themwl.org/>

مجمع الفقه الإسلامي (رابطة العالم الإسلامي)

www.Amjaonline.org

مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا

<http://www.kantakji.com/>

مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية

<http://shamela.ws>

المكتبة الشاملة

<http://zeromortgage.ca/>

مؤسسة إسلامية للتمويل في كندا: الرهن العقاري صفر

للتمول (Zero Mortgage)

<http://www.ijaracanada.com/>

مؤسسة إسلامية للتمويل في كندا: مؤسسة إجارة

<http://www.qurtuba.ca/en/default.htm>

مؤسسة إسلامية للتمويل في كندا: مؤسسة قرطبة

<https://www.cmhc->

schl.gc.ca/en/index.cfm

المؤسسة الكندية للإسكان والرهن العقاري

www.statcan.gc.ca/eng

وزارة الإحصاء الكندية