

عنوان البحث

التمويل العقاري بالاستصناع: آثاره الاقتصادية، ومزاياه، وأوجه الاختلاف بينه وبين القروض العقارية الربوية

محمود ياسين ويسى¹

¹ باحث دكتوراه في الاقتصاد الإسلامي في جامعة صباح الدين زعيم إسطنبول، تركيا.

Email: 6210721010@std.izu.edu.tr

HNSJ, 2024, 5(12); <https://doi.org/10.53796/hnsj512/21>

تاريخ القبول: 2024/11/15م

تاريخ النشر: 2024/12/01م

المستخلص

تمثلت مشكلة الدراسة في بيان أهم الآثار والمزايا الاقتصادية للتمويل العقاري بطريق الاستصناع، وأوجه الاختلاف بينه وبين القروض العقارية الربوية، من خلال التعريف بالاستصناع العقاري، والوقوف على صورته وأشكاله، واستكشاف آثاره الاقتصادية، وخصائصه ومزاياه، ومخاطره، ومعرفة الفرق بينه وبين التمويل العقاري الربوي من حيث التعريف، والشروط، والأهداف، والنتائج.

الكلمات المفتاحية: التمويل العقاري، التمويل بالاستصناع، القروض العقارية الربوية.

RESEARCH TITLE**"REAL ESTATE FINANCING BY ISTISNA: ITS ECONOMIC EFFECTS, ADVANTAGES, AND DIFFERENCES BETWEEN IT AND USURIOUS REAL ESTATE LOANS"**

Published at 01/12/2024

Accepted at 15/11/2024

Abstract

The problem of the study was to explain the most important economic effects and advantages of real estate financing through Istisna, and the differences between it and usurious real estate loans, by defining real estate Istisna, identifying its forms and manifestations, exploring its economic effects, characteristics, advantages, and risks, and knowing the difference between it and usurious real estate financing from Where the definition, conditions, objectives, and results.

Key Words: real estate financing, Istisna financing, usurious real estate loans

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين. يعتبر توفير السكن الملائم من أهم مطالب الإنسان واحتياجاته، ونظرا لما يمثله ذلك من تكاليف مالية كبيرة لا تتوفر لدى كثير من الناس أصبح من الملح طرح حلول تساعد على التمويل بطرق متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية، وتساعد على تحقيق المطلوب بأقل كلفة، وأيسر طريقة للسداد.

ويعتبر التمويل بالاستصناع العقاري من أهم حلول الصيرفة الإسلامية في هذا المجال، نظرا لما فيه من مرونة ومزايا تلائم متطلبات المستفيدين، وتتاسب ظروفهم المالية بمختلف مستوياتها، ولقد ساهم في توفير الكثير من الحلول للأفراد والشركات، وفي تمويل المشاريع ومختلف السلع، والقضاء على البطالة، كما يعتبر من أهم العمليات الحقيقية المولدة للدخل، والمشغلة للسيولة المتوفرة، والمساهمة في معالجة الركود الحقيقي في السوق، وتحقيق الاستقرار الاقتصادي، وتنشيط الاقتصاد الوطني.

ولا يخلو التمويل العقاري بالاستصناع من بعض المخاطر التي تستوجب التحوط لها وحسن إدارتها عند وقوعها، فقد تتغير الأسعار، أو يعجز الممولون عن الوفاء بالتزاماتهم، أو يتراجعون عن إتمام العقود، كما قد تختلف مواصفات العقار المستصنع عما تم التوافق عليه.

ولما كانت البنوك الربوية تقدم القروض العقارية بعروض مغرية للراغبين، يمكن الحصول عليها بسهولة أكبر، وجهد وقيود أقل، كان لا بد من المقارنة بين الاستصناع العقاري، والتمويل العقاري الربوي، لتتضح أهمية الاستصناع، ويتبين الفرق بينه وبين التمويل العقاري الربوي، وما فيه من أضرار شرعية واجتماعية واقتصادية؛ وبضدها تتميز الأشياء.

مشكلة البحث

التمويل العقاري بالاستصناع يتميز بكثير من الخصائص والآثار التي تعزز الاستقرار الاقتصادي، وتلبي متطلبات المجتمع، مع الالتزام التام بتعاليم ومبادئ الشرع الحنيف، ومن هنا تظهر مشكلة البحث من خلال طرح السؤال التالي: ما أهم الآثار والمزايا الاقتصادية للتمويل العقاري بطريق الاستصناع؟ وما أوجه الاختلاف بينه وبين القروض العقارية الربوية؟

ويتفرع عن ذلك التساؤلات التالية: ما هو الاستصناع العقاري؟ وما هي صورته وأشكاله؟ ما آثاره الاقتصادية؟

ما خصائصه ومزاياه؟ وما مخاطره؟ ما أوجه الاختلاف بينه وبين القروض العقارية الربوية؟

أهداف البحث

تتلخص الأهداف الرئيسية للبحث بما يلي:

التعريف بالاستصناع العقاري، وبيان مشروعيته، وشروطه، وصورته وأشكاله، وتوضيح أهمية التمويل العقاري بالاستصناع، وآثاره الاقتصادية، ونكر مزاياه، ومخاطر التمويل العقاري بالاستصناع، والوقوف على أوجه الاختلاف بين الاستصناع العقاري، والقروض العقارية الربوية.

أهمية البحث

تظهر أهمية هذا البحث من خلال النقاط الأساسية التالية:

1- يقدم دراسة لأهم صيغ التمويل المشروعة، وأكثرها نفعاً، على مستوى الفرد، والمؤسسات، والمجتمع، وهي صيغة الاستصناع العقاري، فيعرف به، ويبين آثاره الاقتصادية، ومزاياه، ومخاطره، وأوجه الاختلاف بينه وبين القروض العقارية الربوية، فهو بذلك يجمع بين جوانب الموضوع المتفرقة على نحو تكتمل فيه الصورة للدارس.

- 2- يعين المؤسسات المالية على تعزيز الخصائص والمزايا، والاحتراس، وإيجاد الحلول للمخاطر والسلبيات.
- 3- ينير فكر المستثمر ليتمكن من التمييز بين محاسن ما أحل الله تعالى، ومخاطر ما حرمه، فيحمله ذلك على الالتزام بصيغ التمويل الإسلامية، والبعد عن المعاملات الربوية المحرمة.
- 4- يلقي الضوء على أهمية تفعيل الاقتصاد الحقيقي من خلال تشغيل السيولة في المشاريع التي تلبى حاجات المجتمع، وتحل أزماته، وتعالج الركود، وتوفر فرص العمل، وتدفع عجلة التنمية والإنتاج، وتنشط الاقتصاد الوطني، وتحقق الاستقرار الاقتصادي.

منهج البحث

تم اتباع المنهج الوصفي، حيث تم تحديد المشكلة محل البحث، وجمع البيانات والمعلومات عنها ودراستها، وفي ضوء ذلك تم التوصل إلى أفضل الحلول، واستخلاص أهم النتائج والتوصيات.

وقد حرصت على أن آخذ المعلومة من مصادرها، وأوثق ذلك في الهامش بحسب الطبقات التي حصلت عليها، ولم أنقل عن أي مصدر دون العزو إليه صراحة؛ حرصاً على الأمانة العلمية في النقل.

هيكل البحث

يقوم البحث على ثلاثة مباحث، وخاتمة:

- المبحث الأول: التعريف بالاستصناع، وبيان مشروعيته، وشروطه، وأهميته، وآثاره الاقتصادية.
- المبحث الثاني: التمويل العقاري بالاستصناع: آثاره، وخصائصه، ومزاياه، ومخاطره.
- المبحث الثالث: أوجه الاختلاف بين الاستصناع العقاري، والقروض العقارية الربوية.
- خاتمة: وفيها أهم النتائج، والتوصيات.

الدراسات السابقة

تقدم العديد من الباحثين بدراسات تتصل بالموضوع بطرق مختلفة، فمنها ما تطرق للتمويل العقاري بشكل عام، ومنها ما تطرق للاستصناع أيضاً بشكل عام، ومنها ما تطرق لآلية تطبيق عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية في منطقة بعينها، ومنها ما تطرق لدراسة أساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري في بنك بعينه كنموذج، وهذه أهم العناوين:

1- علاء حسين علي، "التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية دراسة فقهية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العراق، جامعة الأنبار، ع. 4، (ديسمبر 2017. م)، تطرق الباحث فيه لبيان شرعية التمويل العقاري في الشريعة الإسلامية، وتناول الموضوع وفق مبحثين: الأول: خصص للتعريف بالتمويل العقاري من حيث تحديد المقصود به وبيان أهميته وطبيعته القانونية ومدى مشروعيته. والثاني: لبيان نظامه القانوني من حيث تحديد أشخاص انفاق التمويل والتزامات أطرافه والضمانات التي يوفرها. وتوصل إلى أنه يمكن النجح بين نظام التمويل العقاري القانوني، وبين تجربة مؤسسات التمويل العقاري الإسلامية، مع الإفادة من التجربتين الفرنسية والمصرية، وذلك من خلال توفير بعض المتطلبات التي لخصها في ثلاثة بنود.

2- منى لطفي بيطار، ومنى خالد فرحات، "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، م. 25، ع. 2، (2009. م)، بينت الباحثتان فيه صيغ التمويل المستخدمة في المصارف الإسلامية، ومدى ملائمة تلك الصيغ للتطبيق في مجال التمويل العقاري، فشرحتا المقصود بالتمويل العقاري، وبينتا الآلية المتبعة في المصارف الإسلامية في مجال التمويل العقاري، ومدى مشروعية صيغ التمويل المتبعة فيها، وتوصلتا إلى أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي، وأن المصارف التقليدية تقدم خدمة

التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض، مما يشكل عبئاً على أصحاب الدخول المحدودة، أما المصارف الإسلامية فتقدم خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تيسيراً وأقل كلفة، وأن توجه المصارف الإسلامية إلى التمويل العقاري يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبياً، ويؤكد دورها الاجتماعي، ودعمها لعملية التنمية، وأن صيغ التمويل الإسلامي تعد مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري.

3- مصطفى محمود محمد عبد العال عبد السلام، "آلية تطبيق عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية: دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية نموذجاً"، مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، 31 مايو- 3 يونيو 2009. م (دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري ببي، 2009. م)، عرف فيه الباحث الاستصناع وبين ضوابطه الشرعية وأهميته والغرض منه، ومجالاته، ثم بين كيفية تفعيل عقد الاستصناع لدى البنوك الإسلامية لتمويل المشروعات الصناعية الصغيرة والمتوسطة في دول مجلس التعاون لدول الخليج، وأهمية وخصائص الصناعات الصغيرة والمتوسطة فيها، وتوزيعاتها جغرافياً وصناعياً، والتحديات التي تواجهها، وتوصل الباحث إلى أن البحث العلمي في مجال الاقتصاد الإسلامي ينقصه الكثير من الأبحاث التي تربط الفكر بالعمل، وأن على المصارف الإسلامية تطوير تعاملها مع قطاع المشروعات الصغيرة، وأنه ينبغي الاهتمام بالصناعات الصغيرة والتي تتركز نسبة كبيرة منها في الأقاليم الريفية، وفي المدن الصغيرة في معظم الدول الإسلامية، وأكد الباحث ضرورة تعاون البنوك الإسلامية بهدف توسيع نشاطها المصرفي، مع إمكانية نقل تجربتها لبنوك أخرى في دول إسلامية أخرى، وأهمية إنشاء صناديق للتنمية للصناعات الصغيرة في البلدان الإسلامية بتمويل مشترك من الحكومات، والبنوك الإسلامية، بالإضافة إلى الشركات والأفراد الراغبين، ويمكن أن يتم تمويلها عن طريق إصدار صكوك إسلامية، وضرورة التوعية الإعلامية عن منتجات وأدوات التمويل الإسلامية التي يمكن أن تقوم بدور هام في مجال التنمية الاقتصادية، ومن أهمها عقد الاستصناع.

4- خنوسة عديلة، "لور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية - عرض تجارب دولية"، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف- الجزائر، م 14، ع 19، (2018/10/29. م)، بينت الباحثة مفهوم عقد الاستصناع، وأهميته، والعلاقة بينه وبين البنية التحتية، والدور الذي يلعبه في تمويلها، وفي تمويل مختلف القطاعات الاقتصادية، كما تطرقت إلى مختلف التجارب العربية والدولية التي اعتمدت على أسلوب عقد الاستصناع في تمويل البنية التحتية عن طريق عقد الاستصناع، وتوصلت الباحثة أن لعقد الاستصناع دوراً فعالاً في تمويل البنية التحتية لأي بلد، لا سيما في القطاع العقاري، لذا ينبغي العمل على نشر ثقافة التمويل به في المشاريع التنموية للبنى التحتية، كما ينبغي العمل على تعزيز دور التمويل بالاستصناع من خلال تقوية عمل البنوك الإسلامية، ومشاركتها في تمويل المشاريع العامة، ومساعدة الحكومات في سد عجز موازنتها.

5- طوبال ابتسام، عبلة المسلف، "طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري". دراسة حالة بنك البركة أنموذجاً، مجلة الطريق للتربية والعلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2- الجزائر، م 7، ع 6 (2020/June/6. م)، بينت هذه الدراسة مفهوم التمويل العقاري الإسلامي، وفق القواعد الشرعية الإسلامية، وأهم الصيغ المعتمدة في هذا المجال، مع الإشارة إلى السبل التي يعتمد عليها بنك البركة الإسلامي للتمويل العقاري، وقد توصلت هذه الدراسة إلى أن طرق التمويل العقاري تعتمد على العديد من الطرق، منها ما هو اقتصادي، ومنها ما هو تعاوني، كما بينت أن بنك البركة يولي أهمية كبيرة لهذا الجانب من التمويلات لما له من أبعاد اقتصادية واجتماعية، ويسعى دائماً لاقتراح طرق تمويل شرعية، كصيغة الاعتماد الأيجاري، والاجارة الموصوفة في الذمة، والاستصناع، والمراوحة، وتوصلت إلى أن معدل العائد الصافي في هذه الصيغ، وكذلك نشاط هذه المؤسسة في ظل نظام ربوي يثير العديد من التساؤلات التي يجب إعادة النظر فيها ومراجعتها.

الإضافة التي قدمها هذا البحث

سبق نكر أهم الدراسات المتعلقة بالموضوع، ويلاحظ أن كلا منها أخذ جانبا من جوانب البحث ذات الصلة بالاستصناع في التمويل العقاري، ولم يستوف جوانب أخرى، فجاءت هذه الدراسة لتستوفي ما سبقت دراسته، وتضيف إليها بيان الآثار الاقتصادية للتمويل العقاري

بالاستصناع، وأوجه الاختلاف بين الاستصناع العقاري، والقروض العقارية الربوية، مما يدفع المؤسسات المالية الإسلامية إلى ضرورة التركيز عليه، وتطوير أساليب لاستغلاله في توفير متطلبات المجتمع، والإسهام بتسريع التنمية الاقتصادية على أفضل وجه.

المبحث الأول: التعريف بالاستصناع

نظراً لأن الحكم على الشيء فرع عن تصوره، فلا بد أن يبدأ أولاً بالتعريف بالاستصناع، وبيان مشروعيته، وشروطه، وأهميته.

1. تعريف الاستصناع

1.1 الاستصناع لغة: مصدر استصنع الشيء: أي دعا إلى صنعه، ويقال: اصطنع فلان باباً: إذا سأل رجلاً أن يصنع له باباً، كما يقال: اكتتب أي أمر أن يكتب له. (1)

1.2 وأما في الشرع فقد وردت تعريفات كثيرة للعلماء والباحثين، منها ما يلي:

1.2.1 عقد على مبيع في الذمة، وشرط عمله على الصانع. (2)

وهذا التعريف نكرو بعض الحنفية، ولم يتطرق المالكية والشافعية لتعريف الاستصناع؛ لكونه داخلاً عندهم في باب السلم.

1.2.2 وعرفه الشيخ مصطفى الزرقا بأنه: "عقد يشتري به في الحال، شيئاً مما يصنع صنعا، يلتزم البائع بتقديمه مصنوعاً، بمواد من عنده، بأوصاف معينه، وبثمن محدد"

ويسمى المشتري (مستصنعا)، والبائع (صانعا)، والشيء محل العقد (مستصنعا فيه)، والعوض يسمى (ثمناً) كما في البيع المطلق. (3) ويؤخذ عليه أنه لم يذكر تاريخ التسليم.

1.2.3 وعرفته شركة تمويل الإسلامية الإماراتية بأنه: عقد بيع يلتزم العاقد بموجبه بتصنيع أو إنشاء موجودات أو عقارات محددة للمتعاين، وفق مواصفات محددة متفق عليها، وبأسعار محددة سلفاً، في تاريخ تسليم ثابت. (4)

وهذا التعريف أدرجها وأشملها، فهو متوافق تماماً مع العقود التي تجريها المؤسسات المالية الإسلامية المعاصرة.

2. مشروعية الاستصناع

دل على مشروعية عقد الاستصناع الكتاب، والسنة، والاستحسان والقياس؛ فمن ذلك:

2.1 قال تعالى: {قَالُوا يَا أَلَيْسَ الْبَحْرُ مَجْجُوجٌ وَمَغْجُوجٌ مُّغْسُودٌ فِي الْأَرْضِ فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَىٰ أَنْ تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا} [الكهف: 94]

2.2 وقال تعالى: {فَانطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَىٰ أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَا أَهْلَهَا فَبَرَأَ أَنْ يُصَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَبْقُصَ فَوَقَفَ عَلَيْهِ وَقَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا} [الكهف: 77]

¹ محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفي الإفريقي، لسان العرب، ط3، (بيروت: دار صادر 1414)، 8/ 209.

محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني أبو الفيض الملقب بمرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، (دار الهداية)، 21/ 374.

² محمد بن أحمد بن أبي أحمد، أبو بكر علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، ط2، (بيروت- لبنان: دار الكتب العلمية، 1414 هـ - 1994م)، 2/ 362.

³ مصطفى أحمد الزرقا، "عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة السابعة، ع7، م. 2 (1412. هـ - 1992. م): 235.

⁴ التقرير السنوي لشركة تمويل، (31 ديسمبر 2020): 11.

2.3 وقد استصنع النبي ﷺ خاتماً من فضة. (5) واستصنع منبراً. (6)

وهذه نصوص صريحة في جواز الاستصناع.

2.4 وأجازته الحنفية استحساناً؛ لإجماع الناس على ذلك؛ لأنهم يعملون ذلك في سائر الأعصار من غير تكبر، وقد قال ﷺ: «لن تجتمع أمتي على الضلالة أبداً» (7) وقال ﷺ: «ما رآه المسلمون حسناً فهو عند الله حسن» (8) والقياس عندهم ألا يجوز؛ لأنه بيع ما ليس عند الإنسان، لا على وجه السلم، وهو منهي عنه، والقياس يترك بالإجماع.

2.5 ولأن الحاجة تدعو إليه؛ لأن الإنسان قد يحتاج إلى خوف، أو نعل من جنس مخصوص، ونوع مخصوص، على قدر مخصوص، وصفة مخصوصة، وقلما يتفق وجوده مصنوعاً؛ فيحتاج إلى أن يستصنع، فلو لم يجز؛ لوقع الناس في الحرج. (9)

3. شروط عقد الاستصناع

يشترط لصحة الاستصناع ما يلي:

3.1 بيان جنس المصنوع، ونوعه وقدره وصفته؛ لأنه لا يصير معلوماً بدونه.

3.2 أن يكون مما يجري فيه التعامل بين الناس؛ لأنه إنما جاز استحساناً لتعامل الناس، فلا يجوز فيما لا يجري فيه التعامل.

3.3 ألا يكون فيه أجل في قول أبي حنيفة رحمه الله، فإن ضرب للاستصناع أجلاً صار سلماً، واشترط فيه قبض البذل في المجلس، وأصبح لازماً لكلا العاقدين. وقال أبو يوسف ومحمد: هذا ليس بشرط، وهو استصناع على كل حال؛ ضرب فيه أجلاً أو لم يضرب. (10)

جاء في قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي: "بعد استماعه للمناقشات التي دارت حول عقد الاستصناع ومراعاة لمقاصد الشريعة في مصالح العباد والقواعد الفقهية في العقود والتصرفات، ونظراً لأن عقد الاستصناع له دور كبير في تنشيط الصناعة، وفي فتح مجالات واسعة للتمويل والنهوض بالاقتصاد الإسلامي، قرر ما يلي: أولاً: إن عقد الاستصناع - وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة - ملزم للطرفين إذا توافرت فيه الأركان

⁵ عن أنس س: «أن نبي الله صلى الله عليه وسلم كان أراد أن يكتب إلى العجم فقبل له: إن العجم لا يقبلون إلا كتاباً عليه خاتم، فاصطنع خاتماً من فضة، قال: كأنني أنظر إلى بياضه في يده» أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري، الجامع الصحيح «صحيح مسلم»، تحقيق أحمد بن رفعت بن عثمان حلمي القره حصارى، ومحمد عزت بن عثمان الزعفران بوليوي، وأبو نعمة الله محمد شكري بن حسن الأتقروي، (تركيا: دار الطباعة العامرة، 1334هـ)، 151/6.

⁶ عن سهل بن سعد قال: بعث رسول الله صلى الله عليه وسلم إلى فلانة، امرأة قد سماها سهل: (أن مري غلامك النجار، يعمل لي أعوداً، أجلس عليهن إذا كلمت الناس). فأمرته يعملها من طرفاء الغابة، ثم جاء بها، فأرسلت إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم بها، فأمر بها فوضعت، فجلس عليه. أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي، صحيح البخاري، تحقيق د. مصطفى ديب البغا، ط5، (دمشق: دار ابن كثير، ودار اليمامة، 1414هـ - 1993م)، 2/738.

⁷ رواه الطبراني في الكبير عن ابن عمر، وإسناده حسن. أبو أحمد محمد عبد الله الأعظمي المعروف بالضياء، الجامع الكامل في الحديث الصحيح الشامل المرتب على أبواب الفقه، ط1، (الرياض - المملكة العربية السعودية: دار السلام للنشر والتوزيع، 1437هـ - 2016م)، 12/331.

⁸ أخرجه أحمد موقفاً على ابن مسعود بإسناد حسن، وكذلك أخرجه البزار والطبراني وأبو نعيم في ترجمة ابن مسعود، والبيهقي في كتاب الاعتقاد، وأخرجه أيضاً من وجه آخر عن ابن مسعود. أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني، الدرر في تخريج أحاديث الهداية، تحقيق السيد عبد الله هاشم اليماني المدني، (بيروت: دار المعرفة)، 2/187.

⁹ علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط2، (دار الكتب العلمية، 1406هـ - 1986م)، 3/5.

¹⁰ الكاساني، بدائع الصنائع، 3/5.

والشروط. ثانياً: يشترط في عقد الاستصناع ما يلي: أ- بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة. ب- أن يحدد فيه الأجل. ثالثاً: يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لأجل محددة. رابعاً: يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة". (11)

4. أهمية عقد الاستصناع

أصبح للاستصناع في عصرنا الحاضر أهمية كبيرة، حيث اتجه الناس إليه في بناء السفن وتصنيع الطائرات المدنية والحربية وتجهيز الآلات وصناعة السيارات، وغير ذلك من المصالح والحاجات، فصار هذا العقد من أهم العقود الدولية والمحلية في مجال الصناعة، وأدى ذلك إلى تنشيط حركة التبادل والتعامل وتسهيل المعاملات على كل من الصانع والمستصنع في المعامل والمصانع المختلفة. (12)

كما أن له أهمية من أوجه أخرى تخص كل طرف من أطراف العقد، وذلك على النحو التالي:

- 4.1 من جهة الصانع: بيع ما يصنعه مسبقاً، مع تحقيق قد ربح معلوم من الربح، مما يبعث فيه الطمأنينة، والعمل على رضى وبصيرة، أما بغير عقد الاستصناع فقد يحتاج إلى مدة لتسويق سلعته، وربما تكسب بضاعته، أو يخسر فيها.
- 4.2 ومن جهة المستصنع: حصوله على ما يريد بالصفة والنوع والقدر، بل أن بعض السلع لا تتوفر إلا بالاستصناع، كبعض البيوت والأبنية، كما أن المستصنع يتمكن من متابعة المصنوع بنفسه، فيتأكد من مطابقته للمطلوب أولاً بأول.
- 4.3 ومن جهة المجتمع: انتعاش الحركة الاقتصادية، وتبادل المنافع بين الناس، والإفادة من أصحاب الحرف والاختصاصات؛ كل بحسب خبرته وتخصصه. (13)

5. الآثار الاقتصادية لعقد الاستصناع في المصارف الإسلامية

يعتبر الاستصناع مورداً رئيساً من موارد المصارف الإسلامية، كما يعتبر وسيلة مهمة من الوسائل المشروعة التي يتوصل العملاء من خلالها لتنفيذ مشاريعهم، وتحقيق أهدافهم.

ومن أهم الآثار الاقتصادية لعقد الاستصناع ما يلي:

- 5.1 حث صغار المنتجين والصّناع على الإنتاج، حيث يتم تمويل الصناعة المطلوبة من جانب رب المال، وقد يحدد المصرف مواصفاتها، ويحقق العقد مناخاً ملائماً للطرفين.
- 5.2 إشباع حاجات المجتمع من السلع المنتجة.
- 5.3 إمكانية دراسة المصرف للسوق لمعرفة اتجاهات الطلب، وتحديد أولويات الإنتاج، وفقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية.
- 5.4 إمكانية استخدام المصرف الإسلامي لعقود الاستصناع في مجال الصناعة بصفته مستصنعاً، أو بصفته صانعاً.
- 5.5 توفير المواد الخام للمستصنع، إضافة إلى العمل نفسه.
- 5.6 الإسهام في أداء دور كبير في مجال التمويل العقاري، من خلال إبرام عقود استصناع ضخمة تعد هي الأوسع من بين مجالات التمويل الإسلامية الأخرى. (14)

¹¹ - مصطفى أحمد الزرقا، "عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة"، 223.

¹² - وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ط4، (سوريا، دمشق: دار الفكر، 1428هـ/2007م)، 57.

¹³ - خنوسة عديلة، "دور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية - عرض تجارب دولية"، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف - الجزائر، م14، ع19، (2018/10/29 م): 15.

¹⁴ - منى لطفي بيطار، ومنى خالد فرحات، "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، م. 25، ع. 2 (2009 م): 25.

المبحث الثاني: التمويل العقاري بالاستصناع: آثاره، وخصائصه، ومزاياه، ومخاطره

لا بد من بيان مفهوم التمويل العقاري في الفقه الإسلامي، ونكر صورته وأشكاله -بعد أن سبق التعريف بالاستصناع- لتكتمل بذلك الصورة في ذهن عن مفهوم التمويل العقاري بالاستصناع.

1. التمويل العقاري في الفقه الإسلامي

يعرف التمويل العقاري على أنه: "تمويل للاستثمار في مجالات شراء، أو بناء، أو ترميم، أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية، والمنشآت الخدمية، والمحلات التجارية، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات"⁽¹⁵⁾ ويتميز التمويل العقاري في الفقه الإسلامي بخصائص عدة تحقق التوازن بين مصلحة الممول والمتمول، وتسهم في تنشيط السوق، وتدفع عجلة التنمية والإنتاج، ومن أهم هذه الخصائص ما يلي:

- 1.1 التعدد: حيث لا يقتصر على آلية واحدة كالقروض الربوية، ولكنه يتمثل في آليات عدة، مما يتيح فرصة أكبر للاستخدام.
- 1.2 التنوع: حيث يشمل طرقاً مختلفة من التمويل، يختار المستثمر منها ما يناسب حالته ومشروعه.
- 1.3 مراعاة التوازن والعدالة في توزيع المنافع والمخاطر بين أطراف التمويل، بخلاف ما عليه أسلوب القرض الذي يحمل المقرض وحده جميع المخاطر، ويجعل حصوله على المنافع احتمالياً.
- 1.4 العمل على تقليل درجة المخاطر، بإقرار الضمانات المناسبة.
- 1.5 الابتعاد عن الفوائد الربوية المحرمة شرعاً.⁽¹⁶⁾

2. صور وأشكال التمويل العقاري بالاستصناع

يمكن للمؤسسة الممولة لمشروع عقد الاستصناع ان تدخل المشروع بصفتها صانعا، أو مستصنعا، أو عن طريق الاستصناع الموازي، وذلك كما يلي:

- 2.1 البنك صانعا: يدخل البنك مجال التصنيع بنفسه، ويوفر للعميل المتعاقد السلعة المطلوبة.
 - 2.2 البنك مستصنعا: يوفر البنك للصانعين التمويلات اللازمة لتوفير احتياجاتهم من المواد الأولية وغير ذلك، وذلك بتعجيل الثمن، أو على دفعات.
 - 2.3 الاستصناع الموازي: ويعرف بعقد المقاول، لان البنك يستعين بصانع، وهنا يمكن للبنك أن يبرم العقد مع العميل بصفته صانعا، ويتعاقد مع شركة المقاولات بصفته مستصنعا، ويطلب منه صناعة المطلوب بنفس الأوصاف المطلوبة.⁽¹⁷⁾
- وأما استيفاء القيمة والتكاليف فإن المتمول في الاستصناع العقاري له ثلاث حالات: أولها: دفع القيمة أثناء أو عند الانتهاء من العمل. الثانية: دفع القيمة مؤجلة بكاملها في وقت محدد. الثالثة: دفع القيمة على نظام أقساط ميسرة.⁽¹⁸⁾

¹⁵- صبحي محمود، التمويل العقاري، (عمان: دار امجد للنشر والتوزيع، 2015)، 50.

¹⁶- حسين عبد المطلب الأسرج، "التمويل الإسلامي والمشكلة الاسكانية"،

https://www.academia.edu/48534172/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84_%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A_%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D9%83%D9%84%D8%A9_%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86%D9%8A%D8%A9
[2022/03/26]

¹⁷- ليوخ مريم، وبوشامة مصطفى، "التمويل العقاري الإسلامي للسكن: عقد الاستصناع نموذجاً"، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، م. 11، ع. 4 (أكتوبر 2019، م): 314.

¹⁸- المرجع السابق.

3. الآثار الاقتصادية للتمويل العقاري بالاستصناع

للتتمويل العقاري بالاستصناع العديد من الآثار الاقتصادية؛ من أهمها ما يلي:

- 1- لا يشتمل على فوائد ربوية، مما يجنب المتعاملين استغلال المرابين.
- 2- إمكانية استخدامه في إقامة المساكن الخاصة، والمشاريع التجارية، وإنشاء عقارات للبيع.
- 3- إمكانية صياغته بطريقة يتشارك فيها أطراف الاستصناع.
- 4- توفير التمويل اللازم للمقاولين دون الحاجة إلى الاقتراض.
- 5- إمكانية تسهيل ديون المؤسسة المالكة للعقار قبل موعد التسليم ببيعه للغير بمبلغ أقل من القيمة الاسمية.⁽¹⁹⁾
- 6- المساهمة في القضاء على البطالة؛ لأن الاستصناع يؤدي إلى التكامل بين عنصري العمل ورأس المال، مما يسهل نشوء مشروعات اقتصادية كبناء المجمعات السكنية، مما يؤدي إلى تشغيل مزيد من العمال العاطلين.
- 7- المساهمة في تحقيق الاستقرار الاقتصادي وذلك من خلال المساعدة في تحقيق التوازن بين العرض والطلب، إضافة إلى مساهمته في تلبية حاجات بعض المستهلكين والمنتجين في الحصول على طلباتهم وفقاً لمواصفاتهم.
- 8- وقاية المستصنع والمشتري من تقلبات الأسعار، وذلك بدفع السعر المتفق عليه عند العقد.
- 9- المساهمة في حل أزمت الإسكان، إذ يطلب المستصنع مسكناً معيناً بمواصفات ومقاييس يحددها حسب رغبته وحاجته، ويدفع ثمنها على أقساط حسب استطاعته.⁽²⁰⁾
- 10- يساهم في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري ويدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة القدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية، وبالتالي إيجاد الطلب الفعال في السوق العقاري، مما يزيد في نشاطه.
- 11- يساهم في تبخير التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن، فالكثير من الناس لا يكون بمقدورهم دفع الثمن كاملاً أو دفعة واحدة في مباني جاهزة فيتيح له هذا الاتفاق دفع الثمن تدريجياً.
- 12- يساهم في تنشيط الاقتصاد الوطني عن طريق توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات، وتنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري، وإيجاد فرص عمل جديدة.⁽²¹⁾

4. خصائص ومزايا التمويل العقاري بالاستصناع

لقد حرصت البنوك على تمويل المباني السكنية والاستثمارية بصيغة الاستصناع، حتى بلغت الأموال المستثمرة عدة مليارات للبنك الواحد، وذلك لما يتميز به التمويل العقاري بالاستصناع من مزايا وخصائص؛ منها ما يلي:

- 1- يوفر حلولاً للأفراد لتمويل البناء، وتنشيط الشقق والمساكن.
- 2- يوفر حلولاً للشركات ورجال الأعمال لتمويل احتياجاتهم في التصنيع وإنتاج السلع.
- 3- يوفر حلولاً في تمويل أجور العمالة متضمنة للسلعة المستصنعة خلافاً لتمويل المراجعة.⁽²²⁾

¹⁹ طوبال ابتسام، عبلة المسلف، "طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري". دراسة حالة بنك البركة نموذجاً، مجلة الطريق للتربية والعلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2- الجزائر، م. 7، ع. 6 (June/2020/6)، م: 94-95.

²⁰ الدكتور ناصح المرزوقي البقمي، "مقترح لإيجاد آلية تمويل مشترك بين الصندوق العقاري والبنوك بعقد الاستصناع"، جريدة الرياض، الأحد 2 ربيع الآخر 1430هـ - 29 مارس 2009م - العدد 14888، <https://www.ariyadh.com/418988> [2022/03/26].

²¹ منصور سيهام، "الاستصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن - معالجة مالية ومحاسبية لنماذج دولية"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، م. 10، ع. 02، جامعة علي لونيبي، البلدة 2 الجزائر (2021/12/01): 321-322.

²² "صيف التمويل الإسلامي"، مصرف الصفا، <https://www.safabank.ps/ar/page/islamic-formulas> [2022/03/26].

- 4- يسمح للبنك بالمساهمة في تمويل المشاريع الصناعية وأشغال البناء على أساس المشاركة.
- 5- تأمين مختلف السلع الإنتاجية والاستهلاكية للأنشطة الاقتصادية وكذا الأفراد.
- 6- يعتبر التمويل بالاستصناع من العمليات الحقيقية المولدة للدخل، وبالتالي تزيد من الطلب الفعال، وتساهم في تحريك عجلة الاقتصاد.
- 7- تشغيل السيولة المتوفرة لدى البنك في العديد من المشاريع الاقتصادية والاجتماعية. (23)

5. مخاطر التمويل العقاري بالاستصناع

برغم المزايا والخصائص العديدة للتمويل العقاري بالاستصناع إلا أنه لا يخلو من بعض المخاطر التي تعود في أغلب الحالات للأطراف المتعاقدة أو لبعضها، أو لأمور خارجة عن ذلك، ويمكن تلخيص هذه المخاطر بما يلي:

- 1- تقلبات الأسعار بعد تحديدها في عقد الاستصناع.
- 2- عجز المقاولين في الوفاء بالتزاماتهم في الوقت المحدد.
- 3- عدم المطابقة للمواصفات في العقار المستصنع.
- 4- تراجع العميل عن إتمام العقد، حيث يعتبر عقد الاستصناع غير ملزم وفق بعض الآراء الفقهية.
- 5- تحمل غرامات ناتجة عن تأخر موعد التسليم بسبب تأخر المقاول أو المنتج في تسليم الأصل المستصنع.
- 6- عدم سداد العميل المستصنع أو تأخره عن السداد، مع عدم قدرة المصرف على رفع السعر نتيجة التأخير.
- 7- التقلبات في أسعار المواد الأولية اللازمة للاستصناع.
- 8- عدم التخصص في بعض الحالات، مما يؤدي إلى اعتماد الصانع على المقاولين من الباطن. (24)

المبحث الثالث: أوجه الاختلاف بين الاستصناع العقاري، والقروض العقارية الربوية.

جرى العرف أن يطلق على القروض العقارية الربوية: "قروض العقارات" أو "قروض الإسكان" أو "التمويل العقاري الربوي".

ولا بد قبل الشروع في المقارنة بين الاستصناع العقاري، والقروض العقارية الربوية من التعريف بالتمويل العقاري الربوي، وبيان أهم شروطه.

1. التعريف بالتمويل العقاري الربوي

هو تمويلٌ لشراء مبانٍ قائمة بالفعل، أو إنشاء مبانٍ جديدة، من قبل البنك التقليدي، وذلك من خلال منح القروض العقارية، وفق معدل فائدة معلوم، يتم تسديد قيمة القرض العقاري بفوائده على شكل أقساط، قد تمتد إلى ثلاثين سنة، وقد تسدد دفعة واحدة عند حلول الأجل المتفق عليه.

ويتطلب هذا النوع من القروض ضمانات كبيرة يرتبط حجمها بحجم الاستثمار، تتمثل بالأساس في رهن العقار الممول، ليبقى عندها

²³ - لبوخ مريم، وبوشامة مصطفى، "التمويل العقاري الإسلامي للسكن . . عقد الاستصناع نموذجاً"، 314.

²⁴ - المصدر السابق (م. س). "مخاطر صيغ التمويل الإسلامية" موقع عربناك، مقالات وآراء، لم يسم الكاتب.

<https://www.arabnak.com/%D9%85%D8%AE%D8%A7%D8%B7%D8%B1-%D8%B5%D9%8A%D8%BA-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A%D8%A9>

كضمان في حالة عجز هذا المقترض عن تسديد ما عليه من مستحقات. (25)

ويتم منح هذا النوع من القروض عبر عدة مراحل رئيسية بداية من الفحص الأولي لطلب القرض، إلى غاية مرحلة السداد وتحصيل القرض.

2. شروط التمويل العقاري الربوي

يشترط لتمام هذا التمويل عدة شروط، من أهمها:

- 2.1 توفر الأوراق الثبوتية للعقار المراد تمويله.
- 2.2 الإقامة الدائمة لطالب القرض بالمنطقة الموجود فيها العقار.
- 2.3 البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل، وألا يتعدى سنأ معينة عند انتهاء مدة السداد.
- 2.4 أن يتقاضى طالب التمويل دخلاً شهرياً ثابتاً.
- 2.5 معرفة وقبول طالب التمويل بمعدلات الفائدة المطبقة، ومدة القرض، وطرق السداد، والآثار الناجمة عن التأخير. (26)

3. المقارنة بين الاستصناع العقاري، والقروض العقارية الربوية

هذه المقارنة ذات أهمية بالغة، سواء للباحثين والدارسين، أم للمستثمرين، أم الراغبين في تمويل المساكن التي يحتاجونها، إذ من خلالها يتبين الفرق الكبير بين الخبيث والطيب، والحلال والحرام، والاستغلال والتكافل.

وهي فروق كثيرة، أوجزها فيما يلي: (27)

أولاً: الاستصناع العقاري:

- صيغة موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية.
- يقوم على أساس المشاركة.
- ويعتبر من أهم البيوع الآجلة.
- العائد فيه على أساس هامش الربح.
- يتم من خلال قيام البنك بإدارة الاستثمار ومتابعته.
- يلعب البنك فيه دور المستثمر والمستشار الاقتصادي.
- البنك صانع أو مستصنع أو كلاهما.
- يتم التركيز على الجدوى الاقتصادية للمشروع.
- أثره سداد الثمن وتسليم المشروع مطابقاً للمواصفات.
- يهدف إلى استثمار المال بطريقة شرعية تخدم المجتمع وتحقق التنمية، ويأتي الربح في المقام الثاني.
- مدة التسديد ترتبط غالباً بحياة المشروع.
- لا تزيد القيمة مقابل التعثر في السداد.
- طالب الصنعة لا يتحصل على المبالغ الممولة من طرف البنك، ولا علاقة له بها أبداً.

²⁵ - فراح العيد محمد، إجراءات منح القروض البنكية، ط4، (سوريا: دار السلام للنشر والتوزيع، 2011)، 153-158.

²⁶ - المصدر السابق (م. س) 164.

²⁷ - بن شيخ عبد الرحمن، ومركان محمد البشير، ووطواط علي، "ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية"، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، المركز الجامعي تيسمسيلت، ع. 13، (2016): 273-275.

- البنك هو المالك الأول للعقار، ثم تحول الملكية بعد اكتمال المشروع للمستصنع.
- يتحمل البنك كل تبعات متعهد البناء.

ثانياً: القروض العقارية الربوية:

- صيغة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.
- تقوم على أساس الربا.
- العائد فيها على أساس معدل الفائدة
- تتم من خلال قيام البنك بإدارة القرض فقط.
- يلعب البنك فيها دور المرابي.
- البنك يقوم بالتمويل، ولا شأن له بالصناعة.
- يتم التركيز على الضمانات بالدرجة الأولى.
- أثرها استرجاع القرض بفوائده.
- تهدف إلى الربح في المقام الأول.
- لا ترتبط بحياة المشروع، بل قد تمتد حتى 30 سنة.
- تزداد الفوائد كلما ازداد التأخير في السداد.
- طالب القرض يتحصل على مبلغ القرض إما دفعة واحدة أو على دفعات، أو يمسه على شكل صك بنكي.
- أغلبية التعاملات البنكية لا تكون الملكية فيها للبنك، وإنما لمتعهد البناء، أو للعميل مباشرة.
- لا يتحمل البنك أي شيء من تبعات متعهد البناء.

خاتمة

النتائج

- يعتبر الاستصناع العقاري من أكثر صور الاستصناع انتشاراً، وأهم الصيغ المشروعة المعمول بها في المصارف الإسلامية، وأكثرها أهمية، ومن خلال هذه الدراسة يمكن تلخيص النتائج التي تم التوصل إليها بما يلي:
- 1- الاستصناع العقاري من أهم صيغ التمويل التي تسهم بتشغيل السيولة المتوفرة لدى البنوك في العديد من المشاريع الاقتصادية والاجتماعية التي تحقيق الاستقرار الاقتصادي، وتعالج الركود في السوق العقاري، وتنشط الاقتصاد الوطني، والمهن المرتبطة بالسوق العقاري، وتوجد فرص عمل جديدة، وتدفع عجلة التنمية والإنتاج.
 - 2- إضافة إلى أنه يوفر مورداً من أهم الموارد المالية للمصارف الإسلامية، وأكثرها توازناً بين مصلحة الممول والمتمول، وتلبيةً لحاجات العملاء، ومتطلبات السوق بشكل عام.
 - 3- كما أنه يمكّن المؤسسة الممولة من دخول المشروع بصفتها صانعا، أو مستصنعا، أو صانعا من وجه ومستصنعا من وجه آخر.
 - 4- ويسهم في إقامة المشاريع العقارية بكل أغراضها وأحجامها، ويغني العملاء عن الاقتراض.
 - 5- ويسهم في القضاء على البطالة، والوقاية من تقلبات الأسعار، وحل أزمات الإسكان من خلال التمويل لمحدودي الدخل للحصول على السكن.
 - 6- لا يخلو الاستصناع العقاري من بعض المخاطر التي تستوجب الحذر منها، والاحتياط لها، كتقلبات الأسعار بعد تحديدها في عقد الاستصناع، والعجز عن الوفاء بالالتزامات في الوقت المحدد، وعدم مطابقة المواصفات، وما يترتب على ذلك من غرامات، وعدم

سداد العميل المستصنع، أو تأخره في السداد، أو تراجع عن إتمام العقد.

7- وبالمقارنة بين الاستصناع العقاري والتمويل العقاري الربوي تبين التالي:

الاستصناع العقاري: يهدف إلى استثمار المال بطريقة شرعية تخدم المجتمع وتحقق التنمية، ويأتي الربح في المقام الثاني، البنك هو المالك الأول للعقار، يتحمل كل تبعات متعهد البناء، ثم تحول الملكية بعد اكتمال المشروع للمستصنع. يقوم على أساس المشاركة، ويعتبر من أهم البيوع الآجلة، والعائد فيه على أساس هامش الربح، يتم من خلال قيام البنك بإدارة الاستثمار ومتابعته، ويؤدي دور المستثمر والمستشار الاقتصادي، يتم التركيز فيه على الجدوى الاقتصادية للمشروع، ويظهر أثره في سداد الثمن وتسليم المشروع مطابقاً للمواصفات، لذا فإن مدة التسديد ترتبط غالباً بحياة المشروع.

طالب الصناعة فيه لا يحصل على المبالغ الممولة من طرف البنك، ولا تزيد القيمة مقابل التعثر في السداد.

بينما نجد أن القروض العقارية الربوية: صيغة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية، تهدف إلى الربح في المقام الأول، وتقوم على أساس الربا، والإقراض بمعدل فائدة، تعتبر هي العائد المقصود، لذا يتم التركيز على الضمانات بالدرجة الأولى، وتزداد الفوائد كلما ازداد التأخير في السداد.

يقوم البنك بإدارة القرض، ودور المرابي، ولا شأن له بالصناعة، ويظهر أثر العقد في استرجاع القرض بفوائده، ولا ترتبط بحياة المشروع. وغالباً لا تكون الملكية فيها للبنك، وإنما لمتعهد البناء، أو للعميل مباشرة، حيث إن طالب القرض يتحصل على مبلغ القرض دفعة واحدة أو على دفعات، أو يمسه على شكل صك بنكي.

التوصيات

وبناء على ما سبق يوصى بما يلي:

- على البنوك تكثيف الدورات التدريبية لكوادرها لرفع مستوى المعرفة والوعي بأهمية تفعيل الصيغ التمويلية الإسلامية على العموم، والاستصناع على الخصوص.
- وضع خطط لنقل هذا الوعي من خلال الكوادر البنكية إلى المتعاملين والمستثمرين، بطريقة مبسطة، ومتنوعة، ومختصرة، وموزعة على فترات زمنية مدروسة.
- التنس بهذا الصدد بين المصارف الإسلامية ومراكز البحوث والجامعات، لتحقيق التكامل، والتوصل إلى أفضل النتائج، في أقصر وقت.
- قيام المؤسسات الإسلامية والتعليمية والمجتمعية والإعلامية بنشر الوعي بين أفراد المجتمع بمخاطر التعامل بالربا، وآثاره الدينية، والاقتصادية، والاجتماعية.
- استغلال المؤسسات السابقة لوسائل التواصل الحديثة (واتساب- فيسبوك- انستجرام . . .) من خلال تقديم جرعات ثقافية، وتوعوية، قصيرة، متتالية، خلال فترات مدروسة، وبطريقة مشوقة، بحيث يتكون من مجموعها خلال مدة محددة مسبقاً معرفة متكاملة لدى المستهدفين، تساعد على الاختيار الصحيح لاستثماراتهم وتعاملاتهم المالية.
- نشر مقاطع تمثيلية متنوعة وبناءة، تبين مخاطر الربا وآثاره، ومحاسن الالتزام بالضوابط الشرعية.
- نشر منصات مباشرة متاحة للجمهور لإبداء الآراء والمقترحات، مع ضرورة التفاعل معها بطريقة تشعر العميل بأهمية رأيه، وتشجعه على تقديم المزيد، ثم تحليل هذه الآراء للتوصل من خلالها إلى تحديد أحدث المتطلبات، وبالتالي ابتكار ما يناسبها من حلول وأفكار، تجذب المستثمر إلى التعامل مع المصارف الإسلامية، وتصرفه عن البنوك التقليدية. والحمد لله رب العالمين.

قائمة المراجع

- 1- أبو أحمد محمد عبد الله الأعظمي المعروف بالضياء، الجامع الكامل في الحديث الصحيح الشامل المرتب على أبواب الفقه، ط1، (الرياض- المملكة العربية السعودية: دار السلام للنشر والتوزيع، 1437هـ- 2016م)
- 2- أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري، الجامع الصحيح «صحيح مسلم»، تحقيق أحمد بن رفعت بن عثمان حلمي القره حصارى، ومحمد عزت بن عثمان الزعفران بوليوي، وأبو نعمة الله محمد شكري بن حسن الأنقروبي، (تركيا: دار الطباعة العامرة، 1334هـ)
- 3- أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني، الدرر النيرة في تخريج أحاديث الهداية، تحقيق السيد عبد الله هاشم اليماني المدني، (بيروت: دار المعرفة)
- 4- أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي، صحيح البخاري، تحقيق مصطفى ديب البغا، ط5، (دمشق: دار ابن كثير، ودار اليمامة، 1414هـ - 1993م)
- 5- بن شيخ عبد الرحمن، ومركان محمد النشير، ووطواط علي، "ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية"، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، المركز الجامعي تيسمسيلت، ع. 13، (2016).
- 6- التقرير السنوي لشركة تمويل، (31 ديسمبر 2020)
- 7- حسين عبد المطلب الأسرج، "التمويل الإسلامي والمشكلة الإسكانية"، https://www.academia.edu/48534172/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84_%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A_%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D9%83%D9%84%D8%A9_%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86%D9%8A%D8%A9 [2022/03/26]
- 8- خنوسة عديلة، "دور عقد الاستصناع في تمويل البنى التحتية - عرض تجارب دولية"، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف- الجزائر، م14، ع19، (2018/10/29 م)
- 9- الدكتور ناصح المرزوقي البقمي، "مقترح لإيجاد آلية تمويل مشترك بين الصندوق العقاري والبنوك بعقد الاستصناع"، جريدة الرياض، الأحد 2 ربيع الآخر 1430هـ - 29 مارس 2009م - العدد 14888، <https://www.alriyadh.com/418988> [2022/03/26]
- 10- صبحي محمود، التمويل العقاري، (عمان: دار امجد للنشر والتوزيع، 2015)
- 11- طوبال ابتسام، عبلة المسلف، "طرق وأساليب التمويل الإسلامي للسوق العقاري. دراسة حالة بنك البركة أنموذجاً"، مجلة الطريق للتربية والعلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2- الجزائر، م. 7، ع. 6 (June/2020/6 م)
- 12- علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط2، (دار الكتب العلمية، 1406هـ- 1986م)
- 13- فراح العيد محمد، إجراءات منح القروض البنكية، ط4، (سوريا: دار السلام للنشر والتوزيع، 2011)
- 14- أبوخ مريم، وبوشامة مصطفى، "التمويل العقاري الإسلامي للسكن. . عقد الاستصناع نموذجا"، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، م. 11، ع. 4 (أكتوبر 2019 م)
- 15- محمد بن أحمد بن أبي أحمد، أبو بكر علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، ط2، (بيروت - لبنان: دار الكتب العلمية، 1414 هـ - 1994م)

- 16- محمد بن علي ابن القاضي محمد حامد بن محمد صابر الفاروقي الحنفي التهانوي، موسوعة كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم، تحقيق د. علي دحروج، ط1، (بيروت: مكتبة لبنان ناشرون، 1996م)
- 17- محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، لسان العرب، ط3، (بيروت: دار صادر، 1414)
- 18- محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني أبو الفيض الملقب بمرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، (دار الهداية، دون تاريخ طبع)
- 19- "صيغ التمويل الإسلامي"، مصرف الصفا، <https://www.safabank.ps/ar/page/islamic-formulas> [2022/03/26]
- 20- مصطفى أحمد الزرقا، "عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة السابعة، ع7، الجزء الثاني (1412. هـ - 1992. م)
- 21- مصطفى محمود محمد عبد العال عبد السلام، "آلية تطبيق عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية. . دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية نموذجاً"، مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، 31 مايو- 3 يونيو 2009. م (دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري ببني، 2009. م)
- 22- منصور سيهام، "الاستصناع العقاري كآلية مصرفية لتمويل السكن- معالجة مالية ومحاسبية لنماذج دولية"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، م10، ع02، جامعة علي لونيبي، البلدة 2 الجزائر (2021/12/01)
- 23- منى لطفي بيطار، ومنى خالد فرحات، "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، م. 25، ع. 2 (2009. م)
- 24- "مخاطر صيغ التمويل الإسلامية" موقع عربناك، مقالات وآراء، لم يسم الكاتب.
<https://www.arabnak.com/%D9%85%D8%AE%D8%A7%D8%B7%D8%B1-%D8%B5%D9%8A%D8%BA-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%85%D9%88%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%84%D8%A7%D9%85%D9%8A%D8%A9> [2022/03/26]
- 25- وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ط4، (سوريا، دمشق: دار الفكر، 1428هـ/2007م)