



سلطنة عُمان
كلية العلوم الشرعية

بحث خُرج بعنوان:

**التمويل العقاري
في البنوك الإسلامية العمانية
(بنك نزوى أنموذجاً)**

إعداد الطالب:

مروان بن شيخان بن خلف التوبي

مشرف البحث:

الدكتور أحمد عيد عبدالحميد

العام الدراسي:

١٤٣٩ هـ - ١٤٤٠ هـ / ٢٠١٨ م - ٢٠١٩ م

إهداء

إلى والدي العزيزين اللذين أحاطاني بالعناية والرعاية

إلى تلك النفوس الزكية التي كانت تدعو لي، وتترقب مني التفوق والريادة

إلى إخواني الأوفياء، وأصدقائي الأعزاء الذين كانوا نور الحياة

إلى الباحثين عن المعرفة، والساعين إلى التبصر بأمور الشريعة

شكر وعرفان

وفي هذا المقام أوجه رسالة شكر إلى كل الذين وقفوا بجاني، وساعدوني وساندوني حتى نهاية البحث. وأخص من بينهم والدَي العزيزين وجميع أهلي على ما بذلوه في خدمتي وإعانتني. وأشكر أستاذي الدكتور أحمد عيد عبد الحميد الذي أشرف على بحثي، ووجهني وأرشدني، وأيقظ مشاعل الهمم في قلبي. وكذلك أشكر الدكتور منصور القضاة رئيس هيئة الرقابة الشرعية ببنك نزوى على ما أفاض عليّ من معلومات قيمة في التمويل العقاري. وأشكر أساتذتي الذين أناروا لي درب العلم والرشاد. ولا أنسى أن أشكر كليتي كلية العلوم الشرعية على ما تبذله من جهود لإعلاء كلمة الحق.

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

الحمد لله منشئ الأكوان، ورازق الإنسان، والصلاة والسلام على معلم البشرية، وهادي الإنسانية محمد ﷺ، وعلى آله وصحبه أجمعين، والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين.

أما بعد...

إن الحياة البشرية تخرج لنا مستجدات كثيرة، وقضايا لم نكن نعلمها من قبل مع ذلك التسارع العلمي والمعرفي والتكنولوجي الذي نراه كل يوم. فلو نظرنا إلى احتياج الإنسان إلى المسكن أو المأوى في هذا العصر لرأيناه يختلف اختلافا كبيرا عن ما يطلبه الناس قبل قرن أو أكثر من ذلك، ففي السابق كان يكفيهم المسكن البسيط والصغير أو أن يسكن الزوج في بيت أبيه أو مع إخوته، أما الآن فغالب الناس يتجهون إلى امتلاك بيت واسع يستقلون فيه مع أولادهم. ولكن بناء المأوى أو المسكن أو حتى استئجاره يكلف مبالغ عالية يصعب على كثير من الناس توفيرها، فسعى الناس إلى إيجاد مصادر مالية أخرى تمول العقارات التي يريدون إنشاءها، فظهرت طرق متنوعة للتمويل غير التي كانت منتشرة في عهد النبي عليه أفضل صلاة وأتم تسليم.

وفي هذا البحث سنعرف ماهية التمويل العقاري، ونتعرف على معنى البنوك الإسلامية، ثم سنخرج إلى ذكر صيغ التمويل التي تستخدمها البنوك في تمويل العقارات، إضافة إلى عرض طريقة التمويل التي يقوم بها بنك نزوى - وهو أول بنك إسلامي في سلطنة عمان - ونذكر في بعض المواضع المعايير الشرعية المرتبطة بأحكام نوع التمويل العقاري.

أهمية الموضوع:

- انتشار البنوك الإسلامية في سلطنة عمان في السنوات الأخيرة، مما يستلزم بيان معاملاتها، وإيضاح الفرق بينها وبين البنوك التقليدية.
- حاجة الكثير من الناس إلى بناء منازل لهم. فبين البحث الطرق الصحيحة التي تساعدكم في توفير الجانب المالي للبناء.
- يسهل البحث التعرف على أنواع التمويل المقدمة في البنوك الإسلامية العمانية.
- بيان الاشتراطات التي تشترط في كل نوع من أنواع التمويل العقاري؛ ليعرف الناس أسباب وضع تلك الاشتراطات بصورة واضحة، ويُقدموا إلى طلب التمويل بعد علم كاف وتصور كامل له.

أسباب اختيار الموضوع:

- وجود شريحة كبيرة من الناس لا تعرف صيغ التمويل العقاري وأحكامها.
- عدول بعض الناس عن طلب التمويل الإسلامي إلى التمويل المحرم.
- إيضاح التمويل العقاري بصورة أوضح للذين لا يعرفون كامل تفاصيل التمويل الإسلامي فيقعون في مشاكل بسبب ذلك.
- الموضوع له فائدة كبيرة للمجتمع العماني وللعالم بشكل عام.

صعوبات البحث:

لا يخلو أي عمل من صعوبات تعترضه، أو عقبات تواجهه. ففي هذا البحث واجهتني بعض الصعوبات والمشاق، وأذكر منها:

- تفرّع موضوع البحث واتساع المادة العلمية المتوفرة لكل مبحث، فسعيت إلى ذكر أهم النقاط التي تفيد القارئ، وعدم التوسع في إعادة ما ذكره الآخرون.
- صعوبة أخذ المعلومات الكافية من البنك؛ إذ لا يصرحون بكامل التفاصيل والمعلومات المهمة.
- عدم المعرفة الكافية في موضوع البحث.

الدراسات السابقة:

توجد عدة أبحاث ومؤلفات تكلمت عن التمويل وصيغته، ووجدت دراسة في موضوع التمويل العقاري، وهي رسالة ماجستير لعرعار الياقوت وجاءت بعنوان **التمويل العقاري**، وبحثنا هذا يختلف عن هذا البحث من حيث الدراسة على البنوك الإسلامية العمانية. وكذلك بحث تخرج من كلية العلوم الشرعية بعنوان: **بيع المراجعة للأمر بالشراء في البنوك الإسلامية في عمان**، وهذا البحث ركز على صيغة واحدة من صيغ التمويل، أما بحثنا هذا فقد ذكرنا فيه عدة صيغ للتمويل. ومن الدراسات التي تتكلم عن التمويل بشكل عام: **التمويل المصرفي الإسلامي الأساس الفكري والتطبيقي** لأشرف محمد دوابة. وغيرها من الدراسات التي استفدت منها في موضوع البحث.

منهجية البحث:

- عدم التوسع في ذكر الأقوال والتعاريف لكي لا يطول البحث. وهناك الكثير من الكتب التي توسعت في ذكر ذلك.

● إيضاح الخطوات التي يقوم بها طالب التمويل من البنك، وماهي الأشياء التي يطالب بها قبل أن يتم التعاقد على التمويل.

● ربط طرق تنفيذ التمويل في بنك نزوى وأحكام كل صيغة من الصيغ – بالمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

خطة البحث:

المقدمة: وذكرت فيها أهمية الموضوع وأسباب اختياره، وكذلك الصعوبات التي واجهتني في البحث وأهم الدراسات السابقة ومنهجية البحث.

وقد قسمت هذا البحث إلى فصلين اثنين. وهما:

الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية. وينقسم إلى مبحثين:

المبحث الأول/ مفهوم التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف التمويل لغة واصطلاحًا

المطلب الثاني: تعريف العقار لغة واصطلاحًا

المطلب الثالث: تعريف البنوك الإسلامية

المطلب الرابع: تعريف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

المبحث الثاني/ أهداف وخصائص التمويل العقاري

المطلب الأول: أهداف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

الفصل الثاني: صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية. وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول/ التمويل العقاري بالمراجحة في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف المراجحة لغة واصطلاحًا

المطلب الثاني: مشروعية عقد المراجحة

المطلب الثالث: شروط بيع المراجحة

المطلب الرابع: أنواع بيع المراجحة

المطلب الخامس: المراجحة للآمر بالشراء في بنك نزوى

المبحث الثاني/ التمويل العقاري بالإجارة في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحًا

المطلب الثاني: مشروعية الإجارة

المطلب الثالث: شروط الإجارة

المطلب الرابع: أنواع الإجازات التي تقدمها البنوك

المطلب الخامس: التمويل العقاري بالإجارة في بنك نزوى

المبحث الثالث / التمويل العقاري بالمشاركة في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف الشركة لغة واصطلاحًا

المطلب الثاني: مشروعية المشاركة

المطلب الثالث: أنواع الشركات

المطلب الرابع: التمويل العقاري بالمشاركة في بنك نزوى

المبحث الرابع / التمويل العقاري بالاستصناع في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف الاستصناع لغة واصطلاحًا وشروطه

المطلب الثاني: التمويل العقاري بالاستصناع في بنك نزوى

مروان بن شيخان بن خلف التوي

كلية العلوم الشرعية

محافظة مسقط - الخوير

الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

المبحث الأول/ مفهوم التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف التمويل لغة واصطلاحًا

المطلب الثاني: تعريف العقار لغة واصطلاحًا

المطلب الثالث: تعريف البنوك الإسلامية

المطلب الرابع: تعريف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

المبحث الثاني/ أهداف وخصائص التمويل العقاري

المطلب الأول: أهداف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

تمهيد

يسعى الناس إلى امتلاك مأوى لهم ولعائلاتهم، ووجود المسكن ضرورة حتمية تتطلبه الطبيعة البشرية، ليعيشوا في أمان وراحة، فيتجه كثير من الناس إلى بناء أو شراء بيت لهم، إلا أنه يكلفهم المال الكثير، فلا يملك أغلب الناس المال الكافي لبناء المنزل، فيتجهون إلى الأخذ بطرق مختلفة لسد هذا العجز لديهم. ومن هذه الطرق التي يستخدمها الناس هو التمويل العقاري، فيمولون مشروعهم السكني عن طريق المؤسسات التي تتيح هذه الطريقة للناس، وهذه الخدمة موجودة بأشكال مختلفة في البنوك الإسلامية.

وفي هذا الفصل سنعرف ما هو التمويل العقاري، وما هي البنوك الإسلامية، ثم نبين أهمية التمويل العقاري وخصائصه. فعسى أن يكون هذا التمهيد واضحاً وسهلاً.

المبحث الأول/ مفهوم التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف التمويل لغة واصطلاحاً

التمويل لغة:

مول: الميم والواو واللام كلمة واحدة، هي تَمَوَّلَ الرجل: اتخذ مَالاً، وَمَالَ يَمَالُ: كَثُرَ مَالُهُ ^(١). وَتَمَوَّلَ فلان مَالاً إذا اتَّخَذَ قَيْئَةً ^(٢)، ومنه قول النبي ﷺ: «فَلْيَأْكُلْ مِنْهُ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ مَالاً وَغَيْرَ مُتَأَثِّلٍ مَالاً» ^(٣). ومُثْلُهُ (بالضم): أَعْطَيْتَهُ الْمَالَ ^(٤). فَالتَّمَوَّلُ: كَسْبُ الْمَالِ، وَالتَّمَوِيلُ: إِعْطَاءُ الْمَالِ لِمَنْ يَحْتَاجُهُ.

(١) - ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكريا (ت: ٣٩٥هـ): معجم مقاييس اللغة، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م، ص ٩٣٤، مادة "مول".

(٢) - ابن منظور، محمد بن مكرم بن منظور (ت: ٧١١هـ)، لسان العرب، دار صادر، بيروت - لبنان، ط ٤، ٢٠٠٥م، المجلد ١، ص ١٥٢، مادة "مول".

(٣) - لم أجد هذا الحديث بهذه العبارة، ولكن يوجد حديث بلفظ مقارب، وهو حديث عمر بن الخطاب رضي الله عنه الذي يستدل به على جواز الوقف، وهذا نص الحديث: حدثنا قتيبة بن سعيد، حدثنا محمد بن عبد الله الأنصاري، حدثنا ابن عون، قال: أنبأني نافع، عن ابن عمر رضي الله عنهما: أن عمر بن الخطاب أصاب أرضاً بخير، فأثنى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها، فقال: يا رسول الله، إني أصبت أرضاً بخير لم أصب مالا قط أنفوس عندي منه، فما تأمر به؟ قال: «إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا، وَتَصَدَّقْتَ بِهَا» قال: فتصدق بها عمر، أنه لا يباع ولا يوهب ولا يورث، وتصدق بها في الفقراء، وفي القرى وفي الرقاب، وفي سبيل الله، وابن السبيل، والضيف لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف، ويطعم غير متمول قال: فحدثت به ابن سيرين، فقال: غير متأثِّل مالا.

ينظر: البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل (ت: ٢٥٦هـ)، صحيح البخاري، ت: محمد زهير الناصر، دار طوق النجاة، ط ١، ١٤٢٢هـ، كتاب الشروط، باب الشروط في الوقف، رقم الحديث: ٢٧٣٧.

(٤) - الفيروز آبادي، مجد الدين محمد بن يعقوب (ت: ٨١٧هـ)، القاموس المحيط، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان، ط ٨، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ص ١٠٥٩، مادة "مول".

تعريف التمويل في الاقتصاد:

جاء في القاموس الاقتصادي ما يلي: "عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية، أو إنتاج مادة جديدة، أو إعادة تنظيم أجهزتها، فإنها تضع برنامجا يعتمد على الناحيتين التاليتين:

١ - ناحية مادية: أي حصر كل الوسائط المادية الضرورية لإنجاح المشروع (عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الأشغال، اليد العاملة...).

٢ - ناحية مالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها، وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل^(١).

فالتمويل حسب التعريف السابق يشمل كلفة الأموال، ومصدرها، بالإضافة إلى كيفية استعمال هذه الأموال وطريقة إنفاقها وتسيير هذا الإنفاق ومحاولة ترشيده^(٢).

وقيل التمويل: "توفير المستلزمات المالية للمشاريع والخطط"^(٣). أو "التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية"^(٤).

ويمكننا تعريف التمويل بأنه: الإمداد بالأموال لأي جهة تطلبها، سواء أكان شركة أو فردًا أو غير ذلك، لأجل التغطية المالية للمشاريع المختلفة.

(١) - علي، محمد بشير، القاموس الاقتصادي، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بيروت، ط١، ١٩٨٥م، ص١٢٧.

(٢) - سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية التراث، الجزائر - القرارة، ط١، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م، ص٣٨.

(٣) - الجمعة، علي بن محمد، معجم المصطلحات الاقتصادية والإسلامية، مكتبة العبيكان - السعودية، ط١، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م، ص١٩٠.

(٤) - سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، ص٣٨.

المطلب الثاني/ تعريف العقار لغة واصطلاحًا:

تعريف العقار لغة:

العقار: بالفتح هو كل مِلْك ثابت له أصل كالدار والنخل والضيعة والأرض. يقال: ما له دَارٌّ ولا عَقَّارٌ. وخص بعضهم بالعقار النخل، فيقال للنخل خاصة من بين المال عقارًا، وربما أُطلق العقارُ على المتاع، ففي البيت عَقَّارٌ حَسَنٌ أي مَتَاعٌ وأداة^(١).

تعريف العقار اصطلاحًا:

تنقسم الأموال في الشريعة الإسلامية إلى عقار ومنقول، فالعقار ما لا يمكن نقله وتحويله. والمنقول كل ما يمكن نقله وتحويله ولو بتغيير صورته كالبناء والغراس^(٢)، واتفق الفقهاء على دخول الأرض في مسمى العقار سواء كانت أراضٍ للزراعة أم كانت للبناء أم لغير ذلك، ويشمل المنقول ما عدا ذلك من الأموال^(٣).

واختلفوا فيما عدا الأرض كالدار والغراس وغيرها على قولين:

القول الأول: ما لا يمكن نقله وتحويله أبدًا. وهذا لا ينطبق إلا على الأرض. وهو مذهب الحنفية^(٤).

(١) - انظر:

- الفيومي، أبو العباس أحمد بن محمد (ت: ٧٧٠هـ)، المصباح المنير، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٣م، ص ٢٥٠، مادة "عقر".

- ابن منظور، لسان العرب، م ١٢، ص ٢٢٥-٢٢٦، مادة "عقر".

(٢) - وهذا تعريف الحنفية للعقار. فهم لا يعتبرون البناء والأشجار من العقار.

(٣) - أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، مصر، ب.ط، ب.ت، ص ٥٩.

(٤) - ينظر: باشا، محمد قدرى (ت: ١٣٠٦هـ)، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، شرح وتحقيق: مركز الدراسات الفقهية

والاقتصادية، دار السلام، ط ١، مصر - القاهرة، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م، ص ٣٢.

فهم يطلقون على الغراس والبناء عقارًا بالتبع للأرض، فإذا انفصلا عن الأرض فليسا بعقار^(١). يقول الإمام محمد أبو زهرة: "غير أن من أنواع المنقول ما يأخذ حكم العقار تبعًا له وهو البناء والغراس، فهما يدخلان في العقار تبعًا له في بعض العقود والتصرفات الشرعية، لأنهما متصلان به اتصال قرار وثبات، ولا حاجة للنص عليهما، لإدخالهما في ضمن ما يشملهما العقد"^(٢).

والقول الثاني: أن العقار ما لا يمكن نقله وتحويله مع بقاء هيئته وصورته، فهم يعتبرون العقار يشمل البناء والأشجار؛ إذ بنقلهما تتغير صورتهم. وهو مذهب المالكية^(٣) والشافعية^(٤) والحنابلة^(٥).

والاتجاه المختار هو ما يوافق المالكية والشافعية لأمرين^(٦):

١ - أنه موافق لما جاء في السنة النبوية من توسيع معنى العقار ليشمل النخل والغراس عمومًا.

٢ - أنه موافق للمعنى اللغوي الذي يوسع معنى العقار كما سبق بيانه في التعريف اللغوي.

فيكون تعرف العقار: هو المال الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله إلى مكان آخر دون أن تتغير هيئته كالأرض والبناء والأشجار^(١).

(١) - ينظر: ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي (ت: ٨٦١هـ)، فتح القدير، دار الفكر، بيروت، ب.ط، ب.ت، ج ٦، ص ٢١٥.

(٢) - أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، ص ٥٩.

(٣) - ينظر: الخرشي، أبو عبد الله محمد بن عبد الله الخرشي المالكي (ت: ١١٠١هـ)، شرح مختصر خليل للخرشي، دار الفكر، بيروت، ب.ط، ب.ت، ج ٥، ص ١٥٨.

(٤) - الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس (ت: ١٠٠٤هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة، ١٤٠٤هـ-١٩٨٤م، ج ٤، ص ٩٣.

(٥) - ينظر: ابن قدامة، موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي (ت: ٦٢٠هـ)، المغني، تحقيق: عبد الله التركي وعبد الفتاح الحلو، دار الهجرة، ج ٧، ص ٣٦٤.

(٦) - العميرة، أحمد بن عبدالعزيز، نوازل العقار، دار الميمان، السعودية - الرياض، ط ١، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م، ص ٣٩.

المطلب الثالث/ تعريف البنوك الإسلامية:

تعريف البنوك لغة واصطلاحًا:

البنوك: كلمة ترادف كلمة المصارف، والمصارف في اللغة جمع مصرف (بكسر الراء)، والمصرف مأخوذ من الصَّرف وهو: رَجَعُ الشَّيْءِ، ومن ذلك صَرَفْتُ الْقَوْمَ صَرْفًا وَأَنْصَرَفُوا، إِذَا رَجَعْتُهُمْ فَرَجَعُوا^(٢). والصَّرْفُ أيضًا: فَضْلُ الدَّرْهِمِ فِي الْقِيَمَةِ، وَجُودَةُ الْفِضَّةِ، وَبَيْعُ الذَّهَبِ بِالْفِضَّةِ، وَمِنْهُ الصَّيْرَفِيُّ لِتَصْرِيفِهِ أَحَدَهُمَا بِالْآخَرِ^(٣).

وتعريف الصرف في اصطلاح الفقهاء: " أنه بيع الثمن بالثمن، جنسًا بجنس، أو بغير جنس " ^(٤).

وأصل البنك كلمة (Banco) وهي كلمة إيطالية تعني المنضدة أو الطاولة. وسبب التسمية يرجع إلى أن الصراف في العصور الوسطى كان يجلس في الأماكن العامة إلى طاولة يبيع ويشترى العملات المختلفة، ثم تطور هذا العمل في صورة البنوك الحديثة، وأول بنك منظم أسس في مدينة البندقية في إيطاليا سنة (١١٥٧م) ثم توالى البنوك والمصارف، وأخذت تطور أعمالها المصرفية ^(٥).

(١) - العميرة، أحمد، نوازل العقار، ص٣٩.

(٢) - ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، ص٥٦٦، مادة "صرف".

(٣) - الفراهيدي، أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد (ت: ١٧٠هـ)، كتاب العين، ت: د مهدي المخزومي، د إبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال، إيران، ب.ط، ١٤٠٩هـ - ١٩٩٤م، ص٧، ١٠٩، مادة "صرف".

(٤) - الجمعة، علي بن محمد، معجم المصطلحات الاقتصادية والإسلامية، ص٣٥٢.

(٥) - شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن، ط٤، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م،

تعريف البنوك الإسلامية:

إن الاقتصاد اليوم هو محور الحياة في العالم، وتعتبر المصارف عصب الاقتصاد ومحركه الرئيسي، لأنها تحفظ الأموال، وتحركها، وتنميها، وتسهل تداولها، وتخطط لاستثمارها^(١). كما أن المصارف الإسلامية أصبحت ضرورة اقتصادية حتمية لكل مجتمع إسلامي يرفض التعامل بالربا، ويرغب في تطبيق الشريعة الإسلامية، وبذلك يتيسر التبادل وتسهل المعاملات بين الناس ويتحقق التعاون والتكافل الاجتماعي في إطار أحكام ديننا الإسلام^(٢).

وقد تعددت تعريفات البنك الإسلامي كثيرًا، إلا أن هذه التعاريف تركز أساسًا على أن البنك الإسلامي يتقيد بأحكام الشريعة الإسلامية في كل المعاملات التي يقدمها، كعدم التعامل بالربا في معاملاته المصرفية، خلافًا لما تنتهجه أغلب البنوك التقليدية من التعامل بالربا وغيرها من الأساليب المحرمة.

إن التعريف الشائع للمصرف الإسلامي: "أنه مؤسسة مصرفية لا تتعامل بالفائدة (الربا) أخذًا وعطاءً"^(٣). وعدم التعامل بالربا يعتبر شرطًا ضروريًا لقيام البنك الإسلامي إلا أنه ليس شرطًا كافيًا؛ لوجود بنوك لا تتعامل بالربا ولكنها ليست بنوكًا إسلامية، ومثال ذلك البنوك الاشتراكية قديمًا وبعض البنوك الغربية في العصر الحالي^(٤).

(١) - الزحيلي، محمد، المصارف الإسلامية، دار المكتبي، سوريا - دمشق، ط ١، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م، ص ٥٥.

(٢) - محمود حسين وحسين محمد، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العلمية، دار المسيرة، الأردن، ط ٤، ١٤٣٣ هـ - ٢٠١٢ م، ص ٤٠-٤١، بتصرف.

(٣) - الزحيلي، محمد، المصارف الإسلامية، ص ٩.

(٤) - الرفاعي، فادي محمد، المصارف الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ط ٢، ٢٠٠٧ م، ص ١٩.

وسأورد هنا بعض التعاريف التي ذكرها العلماء والباحثون للمصارف الإسلامية، ليتضح مفهوم البنوك الإسلامية لدى القارئ الكريم، وسعيًا لتسهيل المفهوم وعدم إيراد الكثير من التعاريف لأنها متقاربة في الدلالة على المقصود:

فقد عرفه الدكتور محسن أحمد الخضيرى بأنه: "مؤسسة نقدية مالية تعمل على جذب الموارد النقدية من أفراد المجتمع وتوظيفها توظيفًا فعالًا يكفل تعظيمها ونموها في إطار القواعد المستقرة للشريعة الإسلامية وبما يخدم شعوب الأمة ويعمل على تنمية اقتصادياتها"^(١).

وعرفه أيضا الدكتور أحمد خصاونة بأنه: "مؤسسة مالية مصرفية وسيطة، تهدف إلى تحقيق الربح، وتلتزم في جميع أعمالها وأنشطتها بأحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها"^(٢).

وذكر الدكتور إبراهيم عبادة في تعريفه للبنوك الإسلامية فقال: "هو مؤسسة مالية مصرفية تقوم بتجميع الموارد المالية وتوظيفها في مجالات تخدم الاقتصاد الوطني وفق ضوابط المشروعة؛ بهدف تحقيق الربح، لها رسالة إنسانية ذات بعد تنموي واجتماعي تهدف إلى توفير منتجات مالية تحوز على السلامة الشرعية"^(٣). والناظر في هذه التعريفات وفي غيرها يجد أنها تركز أن جميع أعمال البنوك الإسلامية تكون وفق تعاليم الشريعة الإسلامية وليس في جانب دون جانب، كما أن بعض التعاريف ذكرت وظائف البنوك وكيفية استقطاب مواردها المالية وتوظيفها توظيفًا فعالًا لأجل تحقيق الربح وتقوية الاقتصاد الوطني، وكذلك تهدف إلى خدمة المجتمع المسلم وتسهيل تلبية احتياجاته وفقًا لمراد الله تعالى.

(١) - الخضيرى، محسن أحمد، البنوك الإسلامية، دار الحرية، مصر - القاهرة، ط ١، ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م، ص ١٧.

(٢) - خصاونة، أحمد سليمان، المصارف الإسلامية، عالم الكتب الحديث، الأردن، ط ١، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م، ص ٦١.

(٣) - عبادة، إبراهيم عبدالحليم، مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية، دار النفائس، الأردن، ط ١، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٨ م، ص ٢٩.

المطلب الرابع/ تعريف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

بعد أن تطرقنا إلى تعريف التمويل والعقار، بالإضافة إلى معنى البنوك الإسلامية؛ نتطرق إلى ذكر تعريف التمويل العقاري.

فقال إن التمويل العقاري هو "تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية، ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار، أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول" ^(١).

وهذا التعريف يشمل أي مؤسسة تقدم التمويل العقاري، فليس مختصاً بالبنوك الإسلامية، فيمكننا تخصيصه بالبنوك الإسلامية ليدل على موضوعنا وهو: التمويل العقاري في البنوك الإسلامية.

ويمكننا تعريف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية بأنه: الخدمات التي تقدمها البنوك الإسلامية لأجل التغطية المالية للمشاريع العقارية.

(١) - الياقوت، عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف، ب.ط، ٢٠٠٩م، ص ٨.

المبحث الثاني/ أهداف التمويل العقاري وخصائصه

المطلب الأول: أهداف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية:

١ - توفير طرق مشروعة لتمويل العقار:

فالبنوك الإسلامية تهدف إلى تحقيق المنهج الإسلامي في المعاملات بين الناس، وصرفهم عن كل معاملة حرّمها الشرع، فيفوزوا في الدنيا والآخرة. فالله تعالى قد حرم الربا صراحة في كتابه الكريم، فقال: {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ} (آل عمران: ١٣٠)، وقال تعالى: {وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا} (البقرة: ٢٧٥). فالمسلم مأمور بفعل ما أمر الله به، والانتفاء عن ما نهى عنه، فلا يتعامل بالمعاملات المحرمة في حياته؛ ليفوز بالجنة بعد وفاته.

٢ - إشباع حاجات الأفراد المالية:

يسعى البنك الإسلامي إلى سد احتياجات الأفراد من حيث تقديم الخدمات المصرفية التي تتوافق مع احتياجاتهم ومع معتقدات الدين الإسلامي. فلا بد أن يتجه المسلم الاتجاه السليم في سبيل إشباع حاجياته في الحياة، والذي يكون بالأخذ بالطرق المشروعة مثل التي يقدمها البنك الإسلامي، وعدم إشباع رغباته باستقراض أموال مقابل الزيادة غير المشروعة.

٣- تسهيل توفير الأموال اللازمة لبناء المنازل وغيرها:

فالأفراد أو الشركات تحتاج إلى من يمدّهم بالمال في سبيل إقامة مشروعهم العقاري، فهم قد لا يجدون المال الكافي لديهم لإقامة تلك المشاريع، ومع ذلك ارتفاع كلفة البناء وارتفاع سعر المواد والحاجيات، فالبنوك الإسلامية تسهل لهم ذلك من خلال خدمات التمويل العقاري.

٤- تقديم العون للناس:

يقول الله تعالى: { وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى } (المائدة: ٢)، ويقول الرسول ﷺ : (وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ)^(١)، فالبنك يقدم المساعدة والعون لكل من يحتاج، والتمويل العقاري إعانة لطالبه من جهتين:

الأولى: أنها تلبي احتياجه إلى تملك العقار.

والثانية: أنها تصرفه عن الطرق غير المشروعة، وهذه إعانة للمسلم على الخير وصرفه عن المحرمات.

٥- الأمن من عقاب الله للمتعاملين بالربا:

إن الآخذ بالتمويل العقاري من البنوك الإسلامية، والمتجنب لاستقراض الأموال من البنوك الربوية أو الأشخاص الذين يقرضون مقابل الزيادة المشروطة، سيخلصه أخذه بالتمويل العقاري من عقاب الله تعالى في الدنيا والآخرة، فيعيش في سلامة وأمان، خلافاً للمتمول عن طريق الربا. فالله تعالى شدد في تحريم الربا فانظر إلى ما قاله في كتابه الكريم، قال تعالى: { الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ

(١) - ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني (ت: ٢٧٣هـ)، سنن ابن ماجه، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية، بيروت، ط ١، ١٩٠٠م، ج ١، ص ٨٢، رقم الحديث: (٢٢٥).

الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ { (البقرة: ٢٧٥)، وقال تعالى: {يَمْحَقُ اللَّهُ الرَّبَا وَيُزِيهِ الصَّدَقَاتِ { (البقرة: ٢٧٦)، وقال: { فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ { (البقرة: ٢٧٩). فحري بالمسلم أن يجتنب الربا لكي لا يناله العقاب في الدنيا والعذاب في الآخرة.

٦- إعمار الأرض:

فتوفير التمويل العقاري؛ تكثر المنشآت العقارية، وتحقيق غاية خلق الإنسان من الاستخلاف في الأرض والإعمار فيها. يقول الله تعالى: { قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا { (هود: ٦١)، وقال تعالى { وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً { (البقرة: ٣٠).

٧- تقوية الاقتصاد الوطني:

نتيجة لوجود جهة تمويلية؛ ستكثر المساكن والمصانع والمزارع وغيرها من المنشآت؛ وبالتالي تنشط عملية البيع والشراء، وستتوفر فرص عمل، وتزيد حركة الأسواق والحركة التشغيلية، وغير ذلك من المزايا التي تنمي الاقتصاد في الدولة وفي العالم كاملاً.

٨- زيادة أرباح البنك:

يسعى أي بنك من البنوك إلى تحقيق الربح نظير الأعمال التي يقدمها، وكذلك لتلبية احتياجات البنك من أجور الموظفين وتكلفة تشغيل البنك وغير ذلك، وهذا مطلب أي مؤسسة تجارية، فكون ربح البنك الإسلامي من خلال الخدمات التي يقدمها للعملاء، ومن ذلك صيغ التمويل العقاري، كالمراجحة والإجارة والمشاركة وغيرها من الصور التمويلية؛ فتكون عوائد هذه الخدمات بمثابة ربح للبنك، ومثال ذلك: عوائد

الإجارة المنتهية بالتملك. ومن الملاحظ أن أغلب البنوك الإسلامية لا تقدم قروضاً مالية بدون فوائد، وذلك لأن تلك القروض لا تقدم ربحاً للبنك، لأنه ملتزم بالشريعة الإسلامية، فلا يحق له أخذ فوائد على تلك القروض لأنه ربا، فنجد البنك الإسلامي يأخذ بالتعاملات المباحة التي تحقق الربح.

٩- نشر الثقافة والمعرفة الإسلامية:

انتشرت البنوك الإسلامية انتشاراً واسعاً في الدول الإسلامية وفي غيرها من الدول خلال العقود الماضية، وبدأت البنوك تطرح خدماتها وتطورها، وكذلك تبحث عن طرق تمويلية أخرى، وسعى الناس إلى معرفة تلك الطرق التمويلية وحكمها الشرعي وما مزايا وعيوب تلك الخدمات، بالإضافة أنها جعلت فئات المجتمع تبحث في الكتب والمجلات، وتسأل أهل العلم عن كل ما يتعلق بخدمات البنوك الإسلامية، وعن حكم المعاملات التي تقدمها البنوك التقليدية.

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري:

١ - عدم التعامل بالفائدة (الربا) أخذًا وعطاءً:

إن من أهم خصائص التمويل العقاري هو التزام البنك الإسلامي بعدم أخذ فوائد ربوية من الممولين، وهذا في جميع أشكال التمويل عنده، فلا يمكن للبنك أن يأخذ أموالاً إضافية من المستفيدين من التمويل؛ لأنه ربا، والربا محرم شرعاً، ويُهْلِكُ المتعاملين به، ولكن البنك يربح من خلال الخدمات المباحة التي يتعامل بها، كالتأجير أو المراجعة. كما أن البنك الإسلامي لا يمكن أن يُمَوِّلَ الناس بالأموال الربوية، أو يدخل معهم في تعاملات فيها ربا بأي صورة كانت. وهذه الخصيصة (عدم التعامل بالربا) سمة بارزة في البنوك الإسلامية، والناس عادة يقصدونها بسبب هذه الميزة غير الموجودة في البنوك التقليدية، فهي تمول بالأموال الربوية، وتأخذ فائدة ربوية على ذلك التمويل، وعلى هذا فلا يمكن للبنك أو العاملين به إصدار قوانين أو تحديد خدمات جديدة أو اشتراط شروط في الخدمات المقدمة إلا بعد الرجوع إلى هيئة الرقابة الشرعية بالبنك، فقد يقع المتعاملون في الربا بسبب جهل الموظف أو لأي سبب آخر، فضلاً عما يقع من تحايل على الربا في البنوك الإسلامية.

٢ - الالتزام بقاعدة الحلال والحرام:

ينبغي للبنوك الإسلامية عند قيامها بأعمالها ونشاطاتها أن تحتنب المال الحرام عند حصولها على الموارد وتجميعها لديها، فيجب أن تقتصر في تجميع الموارد هذه على المال الحلال فقط، وأن تستخدم الأموال فيما هو حلال في الشريعة الإسلامية، وتحتنب أي استخدام محرم أو يؤول إلى الحرام^(١). فلا تموّل بناء المقامر وأماكن شرب الخمر، أو تدخل في معاملة محرمة، أو أن يكون هذا المشروع أو نتاجه سيستخدم فيما لا

(١) - خلف، فليح حسن، البنوك الإسلامية، جدارا للكتاب العالمي وعالم الكتب الحديث، الأردن، ط ١، ٢٠٠٦م، ص ٩٤، بتصرف.

يرضي الله تعالى، وكذلك تتقيد باستعمال الطرق المشروعة لإمداد البنك بالمال الحلال، وتجتنب أخذ المال غير المباح إن كانت تعلم أنه حرام.

٣- الاعتماد على الموضوعية واستخدام الأسلوب العلمي:

وذلك عند دراسة الجدارة الائتمانية للعميل من خلال المستندات والوثائق والمعلومات الموثقة وانتفاء التقييم بناءً على الاعتبار الشخصي^(١).

٤- الدراسة العلمية والمتأنية للمركز المالي للعميل وملاءته المالية:

ويكون ذلك من خلال كافة المستندات المتاحة وخاصة القوائم المالية المعتمدة من المحاسب القانوني، وكذلك تقرير مراقب الحسابات عن الميزانية العمومية والحسابات الختامية^(٢).

٥- النظر بعين الاعتبار إلى المخاطر التي تحيط بالتمويل الممنوح:

حتى يمكن مواجهتها سواء بالتغلب عليها، أو الحد منها، خاصة وأن آثارها قد لا تقتصر فقط على عدم تحقيق البنك العائد المتوقع من التمويل، بل قد تمتد إلى خسارة أصل التمويل ذاته^(٣).

٦- القرار في التمويل المصرفي الإسلامي يقوم على ركنين أساسيين وهما: رغبة العميل في السداد (الركن المعنوي) وتعكسه سمعة العميل وأخلاقياته، إضافة إلى مقدرة العميل على السداد (الركن المادي)، ويعكسه جدوى مشروعه وكفاءته الإدارية والفنية^(٤).

(١) - دوابه، أشرف محمد، التمويل المصرفي الإسلامي الأساس الفكري والتطبيقي، دار السلام، ط ١، ١٤٣٦ هـ - ٢٠١٥ م، ص ١٩.

(٢) - دوابه، أشرف، التمويل المصرفي الإسلامي، ص ١٩.

(٣) - دوابه، أشرف، التمويل المصرفي الإسلامي، ص ١٩.

(٤) - دوابه، أشرف، التمويل المصرفي الإسلامي، ص ٢٠.

الفصل الثاني/ صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية

وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: التمويل العقاري بالمراجحة في البنوك الإسلامية

المبحث الثاني: التمويل العقاري بالإجارة في البنوك الإسلامية

المبحث الثالث: التمويل العقاري بالمشاركة في البنوك الإسلامية

المبحث الرابع: التمويل العقاري بالاستصناع في البنوك الإسلامية

تمهيد

تتنوع صيغ التمويل في الشريعة الإسلامية، كالمراجحة والمضاربة والمشاركة وغيرها من الصيغ أو الطرق المشروعة للتمويل. وفي هذا الفصل سنعرض صيغ التمويل التي تقدمها البنوك الإسلامية عادة لتمويل العقارات، ونذكر فيها طريقة التمويل التي يقوم بها بنك نزوى لكل نوع من صيغ التمويل المختلفة.

المبحث الأول: التمويل بالمراجحة في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف المراجحة لغة واصطلاحاً:

المراجحة لغة: مشتقة من الربح. الرِّبْح والرَّيْح والرَّابْح: النَّماءُ فِي التَّجَر. وَأَرْبَحْتُهُ عَلَى سِلْعَتِهِ أَيَّ أُعْطِيْتُهُ رِبْحًا، وَقَدْ أَرْبَحَهُ بِمَتَاعِهِ، وَأَعْطَاهُ مَالًا مُرَابِحَةً أَيَّ عَلَى الرِّبْح بَيْنَهُمَا، وَبَعْتُ الشَّيْءَ مُرَابِحَةً^(١).

المراجحة اصطلاحاً: "هو بيع الشيء بما اشترى به مع زيادة قدر مخصوص عليه بعلم المشتري الثاني بذلك لإعلام البائع له ودخوله على رسم ذلك. وقد عرفه المصنف بعد بقوله وهو: أن يذكر بائع لمشتري ثمن مبيع ويشترط ربحاً ما"^(٢).

والمراجحة نوع من بيوع الأمانة، فالبيع ينقسم إلى قسمين:

١- بيوع الأمانة^(٣): وهي التي يحدد فيها الثمن بمثل رأس المال أو أزيد أو أنقص، وسميت بيوع الأمانة لأنه يؤتمن فيها البائع في إخباره برأس المال، وهي ثلاثة أنواع:

(١) - ابن منظور، لسان العرب، ج٦، ص٧٥-٧٦، مادة "ربح".

(٢) - أطفيش، محمد بن يوسف (ت: ١٣٣٢هـ)، شرح النبل وشفاء العليل، مكتبة الإرشاد - جدة، ط٣، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م، ج٩، ص٣١١.

(٣) - ينظر:

- الديبان، ديبان بن محمد، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، الهيئة العامة للأوقاف، الرياض، ١٤٣٢هـ، م٣، ص٢٨٩.

- الطيار، عبدالله وآخرون، الفقه الميسر، مدار الوطن للنشر، الرياض، ط٢، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م، ج٦، ص٢٣.

النوع الأول: بيع مربحة: وهو أن يحدد فيها رأس مال السلعة ثم يزيد عليه فيقول البائع للمشتري: هذه عليّ بكذا وسأبيعها بكذا. بزيادة على رأس مالها.

النوع الثاني: بيع التولية: وهي أن يحدد فيها أن السلعة برأس مالها ثم يبيعها بنفس رأس المال بلا زيادة ولا خسران.

النوع الثالث: بيع الوضعية أو الخسارة أو النقيصة أو المحاطة: وهي التي يحدد فيها رأس مال السلعة ثم يبيعها بثمان أقل.

٢- بيوع مساومة: ومعنى بيع المساومة البيع الواقع بالمشاحة، هذا يقول: بع لي بكذا، وهذا يقول: اشتر مني بكذا^(١). فيتفق البائع والمشتري على ثمن معين بعد مفاوضات (مساومة)، دون النظر إلى الثمن الأول (تكلفة السلعة على البائع)^(٢).

وتقسيم هذه البيوع المختلفة إلى هذه الأقسام إنما هو باعتبار الإخبار بالثمن، لأنه إما أن يخبر بالثمن أو لا.

المطلب الثاني: مشروعية عقد المراجعة:

مشروعية المراجعة من القرآن الكريم:

١- قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ (البقرة: ٢٧٥)، والمراجعة بيع، والبيع جائز شرعاً.

٢- وقوله عز وجل: ﴿لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ﴾ (البقرة: ١٩٨)

٣- قوله تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾ (النساء: ٢٩)، والمراجعة بيع بالتراضي.

(١) - أطفيش، محمد بن يوسف، شرح النيل، ج ١٧، ص ٢٠٩.

(٢) - محمود حسين وحسين محمد، المصارف الإسلامية، ص ١٢٧.

ومن السنة النبوية:

قول النبي ﷺ: «إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ»^(١). ويقول الشيرازي: "من اشترى سلعة جاز له بيعها برأس المال وبأقل منه وبأكثر منه، لقوله ﷺ: (إذا اختلف الجنسان فبيعوا كيف شئتم)"^(٢) (٣).

المطلب الثالث: شروط بيع المراجعة^(٤):

يشترط في بيع المراجعة ما يشترط في البيع بصفة عامة، وإضافة إلى تلك الشروط فليبيع المراجعة شروط خاصة نجملها في النقاط الآتية:

١ - علم المشتري بالثمن الأول: يشترط أن يعلم المشتري بثمن المبيع؛ لأن المراجعة من بيوع الأمانة، والمشتري قد ائتمن البائع على إخباره بالثمن الأول أي رأس المال من غير بينة أو استحلاف.

واختلفوا فيما يُعد من رأس المال الذي يجوز أن يبني عليه الربح مما لا يُعد^(٥). يقول الشيخ عبدالله الحضرمي^(١): وما أنفق البائع على الشري من كراء أو مؤونة فمحسوب على ثمنه، وقيل: لا تحسب المؤونة من الثمن والأول أصح^(٢).

(١) - ابن ماجه، سنن ابن ماجه، باب بيع الخيار، ج ٢، ص ٣٧٣، رقم الحديث: ٢١٨٥.

(٢) - الفراهيدي، الربيع بن حبيب (ت: ١٧٠هـ)، الجامع الصحيح، ضبطه وخرج أحاديثه: محمد إدريس، مكتبة الاستقامة، مسقط، ط ٥، ب.ت، ص ١٥٦، رقم الحديث: ٥٨٤.

(٣) - النووي، أبو زكريا محيي الدين بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، المجموع شرح المذهب، تحقيق: محمود مطرجي، دار الفكر، بيروت، ط ١، ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م، ج ١٣، ص ٣.

(٤) - ينظر:

- الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ط ٤، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م، ج ٥، ص ٣٧٦٧-٣٧٧٠.

- دوابه، أشرف، التمويل المصرفي الإسلامي، ص ١٢٥-١٢٦.

- ناصر، سليمان، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، ص ١٠٩-١١٠.

- محمود، عبد الفتاح، بيع المراجعة للأمر بالشراء، ط ٢، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م، ص ١٩-٢٠.

(٥) - الشماخي، عامر بن علي (ت: ٧٩٢هـ)، الإيضاح، مكتبة مسقط، سلطنة عمان، ط ٦، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م، ج ٣، ص ٥٤٤، ٥٤٥.

٢- تحديد مواصفات السلعة تحديداً كاملاً ونافيًا للجهالة والنزاع.

٣- أن يكون الربح معلوماً للمتبايعين: فالربح يمثل بعض الثمن في المراجعة، والعلم بالثمن شرط في صحة البيع.

٤- أن يكون الثمن من ذوات الأمثال: أي كون رأس المال متماثل الأجزاء، وهو ما حصره كيل أو وزن أو عد أو قياس، ووجد له نظير في الأسواق، كالمكيلات والموزونات والمقيسات والعدديات المتقاربة، وهذا الشرط يراد منه استبعاد القيميات التي لا مثل لها، لأن قيمتها تتفاوت بتقييم المقومين، وفي المراجعة يفضي إلى الجهالة في قيمة السلعة.

٥- ألا يكون الثمن في العقد الأول مقابلاً بجنسه من الأموال الربوية: فإن كان اشترى المكيل أو الموزون بجنسه مثلاً بمثل (قمح مقابل قمح أو ذهب مقابل ذهب) لم يجز أن يبيعه مراجعة؛ لأن المراجعة بيع بالثمن الأول وزيادة، والزيادة في أموال الربا تكون ربا لا ربحاً، أما عند اختلاف الجنس فلا بأس بالمراجعة.

٦- أن يكون العقد الأول صحيحاً: فعلى البائع (المشتري الأول) أن يمتلك السلعة مملوكة تاماً بعقد صحيح ثم يبيعها للمشتري الثاني، وإن كان العقد الأول باطلاً لم يجز عقد المراجعة.

(١) - هو الشيخ عبدالله بن مسعود بن سعيد الحضرمي، فقيه وناظم للشعر، عاش في القرن الثاني عشر الهجري، من ولاية صحار بشمال سلطنة عمان، له العديد من الآثار العلمية، وهي: ١- النور المستبين في إيضاح الحجج والبراهين: وهو كتاب في أصول الشريعة. ٢- عقد الدر الثمين المختصر من كتاب المصنف بغير مين: وهو اختصار لكتاب المصنف للعلامة أحمد بن عبدالله الكندي. ٣- الكوكب الدرّي والجوهر البري: كتاب في أصول الشريعة وفروعها. ٤- قصيدة في مدح بعض الأئمة. لا يوجد تأريخ محدد لوفاته إلا أنه كان حياً إلى سنة ١١٧٨هـ - ١٧٦٥م. انظر: السعدي، فهد بن هاشل، معجم الفقهاء والمتكلمين الإباضية (قسم المشرق)، مكتبة الجيل الواعد، سلطنة عمان، ط١، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م، ص٢٤٢، ٢٤٣.

(٢) - الحضرمي، عبدالله بن بشير، الكوكب الدرّي والجوهر البري، وزارة التراث والثقافة، سلطنة عمان، ت: جبر فضيلات، ط٢، ١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م، ج٥، ص٦٣.

المطلب الرابع: أنواع بيع المراجحة

ينقسم بيع المراجحة إلى قسمين:

(١) المراجحة البسيطة: وتعني بيع المالك لسلعة يملكها أصلاً بمثل الثمن الأول وزيادة. مثل البيوع التي يقوم بها التجار في العادة، فهم يشترون السلع ثم يبيعونها - بربح عادة - لمن يرغب بشراء تلك السلع^(١).

(٢) المراجحة المركبة: وهي التي تسمى بالمراجحة للآمر بالشراء، ويمكن تعريفها بأنها "طلب شراء للحصول على مبيع موصوف، مقدم من عميل إلى مصرف، ووعد من الطرفين، الأول بالشراء، والثاني بالبيع، بثمن وربح يتفقان عليه مسبقاً"^(٢).

فهذه العملية تتضمن عقد بيع مراجحة صريح، وهو الذي يتم عقب شراء المصرف السلعة، بناء على ربح مسمى على رأس مال معلوم، وتتضمن اتفاقاً سابقاً قبل إجراء هذا العقد وقبل شراء المصرف السلعة على التنفيذ، ويمكن تسمية مرحلة هذا الاتفاق بمرحلة الوعد، ويقترن هذا الوعد بضمانات في بعض المصارف لحمل الطرفين أو أحدهما على التنفيذ. فيتضح أن بيع المراجحة للآمر بالشراء يتكون من مرحلتين، مرحلة وعد، ومرحلة بيع؛ لأن البنك ممنوع من بيع ما ليس عنده، وكذلك قد يعجز البنك من شراء السلعة لسبب خارجي مثلاً^(٣).

والناظر إلى هذه المعاملة يجد أنها تختلف عن عقد المراجحة البسيطة بعدة أمور:

١ - أن البنك في المراجحة للآمر بالشراء لا يمتلك السلعة إلا بعد طلب الأمر بالشراء، أما في المراجحة العادية فالبايع ممتلك للسلعة قبل بيعها مراجحة.

٢ - في المراجحة للآمر بالشراء يأخذ البنك من المشتري وعداً بشراء السلعة بعدما يمتلكها البنك.

(١) - محمود حسين وحسين محمد، المصارف الإسلامية، ص ١٢٧.

(٢) - ملحم، أحمد سالم، بيع المراجحة وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، مكتبة الرسالة الحديثة، عمان، ط ١، ١٤١٠ هـ - ١٩٨٩ م، ص ٧٩.

(٣) - عبد العظيم أبو زيد، بيع المراجحة وتطبيقاتها المعاصرة في المصارف الإسلامية، دار الفكر، دمشق، ط ١، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م، ص ٩٥-٩٦.

٣- المراجعة البسيطة تتكون من طرفين، وهما البائع والمشتري، أما في المراجعة المركبة فهي تتكون من ثلاثة أطراف، المشتري الأمر بالشراء، والبنك الممول الذي يشتري السلعة بناء على طلب العميل ثم يبيعها للأمر بالشراء، والطرف الثالث هو المالك الأصلي للسلعة الذي يبيعها للبنك.

يعد مصطلح المراجعة للأمر بالشراء مصطلحاً حديثاً ظهر منذ فترة وجيزة، وأول من استعمله بهذا الشكل هو د. سامي حمود في رسالة الدكتوراه والتي جاءت بعنوان: (تطوير الأعمال المصرفية بما يتفق مع الشريعة الإسلامية)^(١) ، ويقول د. سامي حمود عن ذلك: "وقد كان بيع المراجعة للأمر بالشراء بصورته المعروفة حالياً في التعامل المصرفي كشفاً وفق الله إليه الباحث أثناء اعداده لرسالة الدكتوراه في الفترة الواقعة بين ١٩٧٣ - ١٩٧٦ حيث تم التوصل إلى هذا العنوان الاصطلاحي بتوجيه من الأستاذ الشيخ العلامة محمد فرج السنهوري رحمه الله تعالى حيث كان أستاذ مادة الفقه الإسلامي المقارن للدراسات العليا بكلية الحقوق بجامعة القاهرة"^(٢) .

ويذكرون أن هذه المعاملة ذكرها الفقهاء القدامى بصورة قريبة على ما هي عليه الآن في البنوك الإسلامية، فقد جاء في كتاب الأم للشافعي قوله: "وإذا أرى الرجل الرجل السلعة فقال اشتر هذه وأربحك فيها كذا فاشترها الرجل فالشراء جائز والذي قال أربحك فيها بالخيار إن شاء أحدث فيها بيعاً، وإن شاء تركه وهكذا إن قال اشتر لي متاعاً ووصفه له أو متاعاً أي متاع شئت وأنا أربحك فيه فكل هذا سواء يجوز البيع الأول ويكون هذا فيما أعطى من نفسه بالخيار وسواء في هذا ما وصفت إن كان قال أبتاعه وأشتريه منك بنقد أو دين يجوز البيع الأول ويكونان بالخيار في البيع الآخر، فإن جدده جاز"^(٣).

فاستنباط طريقة المراجعة للأمر بالشراء جاء مما قال به الإمام الشافعي في كتابه الأم، وانتشرت هذه المعاملة انتشاراً واسعاً، وتستخدمها أغلب البنوك الإسلامية في العالم.

(١) - قدمت هذه الرسالة إلى جامعة القاهرة - كلية الحقوق وقد نوقشت الرسالة في ٣٠ / ٦ / ١٩٧٦ م.

(٢) - سامي حمود، بيع المراجعة للأمر بالشراء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد ٥، ج ٢، ص ٨٠٧.

(٣) - الشافعي، محمد بن إدريس بن العباس (ت: ٢٠٤هـ)، كتاب الأم، دار المعرفة، بيروت، ب. ط، ١٤١٠هـ - ١٩٩٠ م، ج ٣،

شروط المراجعة للآمر بالشراء:

اشتراط الدكتور سامي حمود لعقد المراجيح للآمر بالشراء عدة شروط، وهي^(١) :

- ١- أن يكون الشيء المراد شراؤه مما يجوز للمسلم أن يملكه فلا تجوز المواعدة لشراء الخمر أو الخنزير مثلاً.
- ٢- أن يكون ذلك الشيء موجوداً أو قابلاً لأن يوجد في السوق.
- ٣- أن يكون قابلاً للتحديد بالوصف المنضبط إذا لم يمكن معاينته بالذات.
- ٤- أن يكون هناك تفريق بين التواعد والتبايع بحيث لا تتم المبايعه إلا بعد ثبوت التملك لدى البائع بحيث تمر عملية الامتلاك بدمته ليكون التمليك صادراً ممن يملك أولاً ولكي يكون هناك مجال للقول بالضمان إذا تبين أن هناك تلقاً أو عيئاً خفياً أو غير ذلك من أسباب الضمان.

(١) - سامي حمود، بيع المراجعة للآمر بالشراء، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد ٥، ج ٢، ص ٨١٢.

المطلب الخامس: المراجعة للآمر بالشراء في بنك نزوى

يقدم بنك نزوى خدمة التمويل العقاري عن طريق المراجعة للآمر بالشراء، وتشمل شراء الأراضي وكذلك شراء منزل جاهز. وهذه الطريقة يرغب بها بعض العملاء لأن ملكية العقار تكون لهم من البداية، ولكن عدد طالبي هذا النوع من التمويل قليل جداً بالمقارنة بأنواع التمويل الأخرى، ويرجع ذلك إلى أن فترة التسديد قليلة، ونسبة ربح البنك عالية.

معلومات عن التمويل بالمراجعة للآمر بالشراء ^(١) :

- معدل ربح البنك هو ٦% من سعر العقار.
- تصل فترة تسديد المبلغ إلى عشر سنوات.
- الحد الأدنى لعمر طالب التمويل هو ٢١ سنة.
- الحد الأدنى لراتب طالب التمويل هو ٤٠٠ ريال عماني.

(١) - موقع بنك نزوى www.banknizwa.om

خطوات طلب التمويل بالمراجحة:

الخطوة الأولى: يتقدم العميل للبنك بطلب شراء العقار عن طريق المراجحة.

الخطوة الثانية: يقوم طالب التمويل بتعبئة استمارة تمويل منزلي^(١) مع تقديم الوثائق المطلوبة. الوثائق المطلوبة للتمويل المنزلي^(٢) :

- نسخة من البطاقة الشخصية.
- أصل شهادة راتب معنونة لبنك نزوى وصالحة لمدة ٣٠ يومًا.
- أصل كشف حساب بنكي للآخر ٦ أشهر.
- نسخة من صورة فاتورة الكهرباء أو المياه أو أي إثبات لعنوان الإقامة.
- رسالة عرض بيع من صاحب العقار (البائع).
- نسخة من البطاقة الشخصية لطالب العقار (البائع).
- نسخة من سند ملكية العقار.
- نسخة من الرسم المساحي (الكروكي).
- شهادة إكمال بناء للعقار.
- خرائط معتمدة للعقار من البلدية.
- إيصال راتب لآخر ثلاثة أشهر (في حالة تفاوت صافي الراتب المدفع في حساب البنك بنسبة ١٠% أو أكثر).
- شهادة مديونية في حالة وجود رهن على العقار.

الخطوة الثالثة: يقوم الموظف بدراسة الطلب من الناحية الائتمانية؛ للتحقق من قدرة العميل على السداد في الوقت المحدد، والضمانات التي يمكن أن يقدمها.

(١) - انظر: الملحق رقم (١)، ص ٦٥.

(٢) - انظر: الملحق رقم (٢)، ص ٦٧.

الخطوة الرابعة: يقوم البنك بشراء العقار وتملكه ملكا تاما ومعاينته.

الخطوة الخامسة: يوقع البنك عقد بيع بالمراجحة مع العميل على الربح والمدة المتفق عليها.

الخطوة السادسة: بعد سداد أقساط البيع يقوم البنك بفك عقد البيع.

وقد أصدرت هيئة الرقابة الشرعية ببنك نزوى بعض الضوابط التي تخص بيع المراجحة ^(١) وهي:

١- يجوز للمصرف أن يشتري السلعة بناء على رغبة العميل وطلبه ما دام أن ذلك متوافق مع الضوابط الشرعية للعقد.

٢- يجوز إصدار الوعد الملزم من العميل (الآمر بالشراء) بالشراء من المصرف وتحديد الربح.

مسألة الإلزام بالوعد مسألة وقع الخلاف فيها، والذين أجازوها اختلفوا هل الإلزام للطرفين أم لطرف واحد، وبنك نزوى أخذ بالإلزام طرف واحد من طرفي الوعد، فالآمر بالشراء ملزم بوعدده، وهو موافق للمعايير الشرعية، فقد جاء فيها أنه "لا يجوز أن تشتمل وثيقة الوعد أو ما في حكمها على مواعدة ملزمة للطرفين (المؤسسة والعميل)" ^(٢).

(١) - انظر: الملحق رقم (٣)، ص ٦٨.

(٢) - المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، ١٤٣٧هـ، المعيار الشرعي رقم ٨، البند (رقم: ١٠/٣/٢)، ص ٢٠٥.

٣- لا يجوز إبرام عقد البيع بين الأمر بالشراء والمصرف إلا بعد شراء المصرف السلعة وقبضه لها حقيقة أو حكماً.

جاء في المعايير الشرعية: " يحرم على المؤسسة أن تباع سلعة بالمراجحة قبل تملكها لها. فلا يصح توقيع عقد المراجحة مع العميل قبل التعاقد مع البائع الأول لشراء السلعة محل المراجحة، وقبضها حقيقة أو حكماً أو بالتمكين أو تسليم المستندات المخولة بالقبض. كما يعتبر بيع المراجحة غير صحيح إذا كان عقد الشراء الأول باطلاً لا يفيد ملكاً تاماً للمؤسسة" (١).

٤- للمصرف اشتراط حق الخيار على بائع السلعة مدة معلومة، حيث يمكن للمصرف ردها إلى البائع خلال مدة خيار الشرط.

وهذا موافق للبند (٥/٣/٢) من معايير المراجحة. حيث جاء فيه: "يجوز أن تشتري المؤسسة السلعة مع اشتراط حق الخيار لها خلال مدة معلومة، فإذا لم يشتري العميل السلعة أمكنها رد السلعة إلى البائع ضمن تلك المدة بموجب خيار الشرط المقرر شرعاً، ولا يسقط الخيار بين المؤسسة والبائع الأصلي بعرض المؤسسة السلعة على العميل، بل بالبيع الفعلي إليه ويستحسن أن ينص في خيار الشرط على أن عرض السلعة للبيع لا يسقط الخيار" (٢).

٥- لا يجوز تأجيل موعد أداء الدين مقابل زيادة في مقداره (جدول الدين) سواء كان المدين موسراً أو معسراً (٣).

٦- للمصرف أن يحسم جزءاً من الثمن عند تعجيل المشتري سداد التزاماته إذا لم يكن بشرط متفق عليه في العقد بدون أن يكون للمشتري حق في المطالبة (١).

(١) - المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي رقم ٨، البند (١/٣/١)، ص ٢٠٩.

(٢) - المعايير الشرعية المعيار الشرعي رقم ٨، البند (٥/٣/٢) من معايير المراجحة. ص ٢٠٦.

(٣) - هذا الضابط يوافق البند (٧/٥) من معايير المراجحة. انظر: ص ٢١٦ من معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

٧- يجوز الاتفاق على أن يلتزم العميل بدفع مبلغ مقطوع أو نسبة من الدين على سبيل التصديق في حالة تأخره عن سداد الأقساط في مواعييدها المقررة إلا أن يثبت العميل وجود عذر قاهر أو إعساره، على أن يصرف المبلغ في وجوه البر بمعرفة هيئة الرقابة الشرعية للمصرف ولا ينتفع بها المصرف.

(١) - هذا الضابط يوافق البند (٩/٥) من معايير المراجعة. انظر: ص ٢١٦ من معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

المبحث الثاني / التمويل بالإجارة في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحًا:

تعريف الإجارة لغة:

مشتقة من الأجر، والأجر: جزاء العمل. والفعل: أَجَرَ يَأْجُرُ أَجْرًا، والمفعول: مَأْجُور. والأجير: المُسْتَأْجِر. والإجارة: ما أعطيت من أجر في عمل^(١).

تعريف الإجارة اصطلاحًا:

الإجارة تنقسم إلى قسمين اثنين، هما إجارة أبدان وإجارة أعيان، ولكل قسم منها أحكام تخصه.

أولاً: إجارة الأبدان:

تعريف إجارة الأبدان: عرفها صاحب النيل بقوله: بدل مال بعناء، واعترضه القطب في الشرح بأنه غير جامع؛ لأن من الإجارة المجازة عنده ما تكون عناء بعناء فالأولى أن يقال هي: بدل مال أو عناء بعناء^(٢).

وتنقسم إجارة الأبدان أو الأعمال إلى قسمين:

- ١- أجير خاص: هو الذي يعمل لشخص واحد مدة معلومة ولا يعمل لغير مستأجره.
- ٢- أجير عام: وهو الأجير المشترك الذي يتقبل العمل لعامة الناس، كالحداد أو الصباغ أو الخياط.

(١) - الفراهيدي، الخليل بن أحمد، معجم العين، ٦م، ص ١٧٣، مادة "أجر".

(٢) - أطفيش، محمد بن يوسف، شرح النيل، ج ١٠، ص ١٢. راجع: الكندي، ماجد بن محمد، الوجيز في فقه المعاملات المالية عند الإباضية، ط ١، ١٤٣٤ هـ - ٢٠١٣ م، ص ٢٦٢.

ثانيا: إجارة الأعيان:

إجارة الأعيان هي: "عقد على منفعة معلومة من عين غير آدمي بعوض معلوم لمدة معلومة" ^(١).

وذلك مثل تأجير المباني أو الأراضي أو المعدات المختلفة، وقد بيّن في التعريف السابق أن العقد يكون على منفعة، وذلك لإخراج ما يفيد تمليك الذات كالبيع والهبة. وقوله إنها معلومة يخرج المنفعة المجهولة كما في الجعالة، ووضح أن إجارة الأعيان تكون في عين غير آدمي ليخرج إجارة الأبدان أو الأشخاص، وذكر في التعريف أن إجارة الأعيان لا بد لها من إيضاح مدة الإجارة ومقدار العوض مقابل الإجارة.

المطلب الثاني: مشروعية الإجارة:

الإجارة مشروعة من حيث الأصل العام، فقد اتفقت الكلمة عليها فمن أدلة مشروعيتها من القرآن:

- ١ - قول الله تعالى: ﴿قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبِجٍ﴾ (القصص: ٢٧). في هذه الآية قص علينا الله تعالى خبر تأجير موسى عليه السلام نفسه لرعي الغنم بأجرة معلومة، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم ينسخ، فدل ذلك على جواز الإجارة.
- ٢ - قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوُهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾ (الطلاق: ٦). وهنا أمر بإيتاء الأجرة على الرضاعة.
- ٣ - قوله عز وجل: ﴿وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ﴾ (البقرة: ٢٣٣).
- ٤ - قوله تعالى: ﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُصَ فَأَقَامَهُ وَقَالَ لَوَيْسَتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ (الكهف: ٧٧).

(١) - الكبسي، فؤاد محمد، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، دار النوادر، سوريا، ط ١، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م، ص ٣٥.

ودليل مشروعيتها من السنة:

- ١- عن أبو عبيدة عن جابر بن ابن عباس قال: "اشترى رسول الله صلى الله عليه وسلم من جابر بن عبد الله بغيراً، واشترط جابر ظهره من مكة إلى المدينة" (١).
- ٢- ما روي عن أبي هريرة رضي الله عنه، عن النبي ﷺ قال: "قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجنبياً فاستوفى منه ولم يعطه أجره" (٢).
- ٣- عن عبد الله بن عمر، قال: قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه" (٣). وفي الحديثين السابقين أمر بإعطاء الأجرة للأجير وبيان للعاقبة الشنيعة لمن لم يوفى الأجير حقه.
- ٤- وما روي أن عائشة رضي الله عنها، زوج النبي صلى الله عليه وسلم، قالت: "واستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم، وأبو بكر رجلاً من بني الدّيل هادياً خريّتا" (٤).

(١) - الفراهيدي، الربيع بن حبيب، الجامع الصحيح، ضبطه، ص ٢٢٧، رقم الحديث: ٥٧٠.

(٢) - البخاري، صحيح البخاري، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، ج ٣، ص ٩٠، رقم الحديث: ٢٢٧٠.

(٣) - ابن ماجه، سنن ابن ماجه، كتاب الرهون، باب إجارة الأجير على طعام بطنه، ج ٣، ص ٥١١، رقم الحديث: ٢٤٤٣.

(٤) - البخاري، صحيح البخاري، كتاب الإجارة، ج ٣، ص ٨٩، رقم الحديث: ٢٢٦٤.

المطلب الثالث: شروط الإجارة^(١) :

- ١- توفر الشروط التي ينبغي توفرها في العقد بشكل عام مثل الشروط التي يجب توفرها في الإيجاب والقبول وفي العاقدین وغيرها.
- ٢- أن يكون المؤجر مالكا للمنفعة.
- ٣- أن يكون المعقود عليه معلوما علما نافيا للجهالة يمنع من المنازعة والخصام.
- ٤- أن تكون المنفعة مما يُعتاد استيفائها بعقد الإجارة، ويجري بها التعامل بين الناس.
- ٥- أن تكون المنفعة متقومة شرعا.
- ٦- ألا تكون المنفعة عبادة متعلقة ببدن الإنسان ذاته.
- ٧- أن يكون الثمن معلوما جنسا ونوعا وصفة.
- ٨- أن تكون مدة التأجير معلومة وتتناسب مع عمر الأصل.
- ٩- أن لا يتعلق بالمنفعة حق للغير.

(١) - ينظر:

- محمود حسين وحسين محمد، المصارف الإسلامية، ص ٢٠٦-٢٠٧.
- الكندي، ماجد بن محمد، الوجيز في فقه المعاملات المالية عند الإباضية، ص ٢٦٨.
- الكبيسي، فؤاد محمد، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، ص ٥٤-٥٥.

المطلب الرابع: أنواع الإجازات التي تقدمها البنوك:

١ - الإجازة التشغيلية:

وهي أن يقوم البنك بتأجير أصل من الأصول لفترة زمنية محددة، ثم يرجع الأصل للبنك بعد انتهاء فترة الإجازة. وهذا النوع من الإجازة يستخدم عادة في تأجير المعدات و الأجهزة و السيارات وغيرها.

٢ - الإجازة المنتهية بالتملك:

هي تملك منفعة بعض الأعيان - كالدور والمعدات - مدة معينة من الزمن، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو أثنائها، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد، أي أن يتم تملكها بعقد مستقل وهو إما هبة، وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي^(١).

٣ - الإجازة الموصوفة في الذمة:

الإجازة الموصوفة في الذمة هي: "تملك منفعة موصوفة في الذمة وصفاً نافياً للجهالة وتسليمها في زمن معلوم"^(٢).

وذلك مثل قعد إجازة المنزل الذي سيتم بناءه له، ولا بد من بيان أوصاف المنزل وصفاً نافياً للجهالة.

(١) - الزحيلي، وهبة، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، بيروت، ط١، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م، ص٣٩٤.

(٢) - القره داغي، علي محيي الدين علي، إجازة الأعيان وتطبيقاتها المعاصرة، دار البشائر، بيروت، ط١، ١٤٣٧هـ - ٢٠١٦م،

المطلب الخامس: التمويل العقاري بالإجارة في بنك نزوى

يقدم بنك نزوى التمويل عن طريق الإجارة الموصوفة بالذمة، وذلك عند طلب العميل^(١) أن ينشئ له البنك عقاراً ما. وكذلك يمول البنك عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك في الأراضي والمنازل.

معلومات عن التمويل بالإجارة^(٢) :

- معدل ربح البنك هو ٥,٩٩% من سعر العقار كحد أقصى، وتكون نسبة الربح أقل لبعض المؤسسات والفراد.
- تصل فترة تسديد المبلغ إلى ٢٥ سنة.
- الحد الأدنى لعمر طالب التمويل هو ٢١ سنة.
- الحد الأدنى لراتب طالب التمويل هو ٤٠٠ ريال عماني.
- مبلغ تمويل يصل إلى ٤٥٠,٠٠٠ ريال عماني كحد أقصى

خطوات التمويل الأساسية عن طريق الإجارة الموصوفة في الذمة^(٣) :

الخطوة الأولى: يمول البنك تكاليف أعمال البناء من خلال عقد استصناع مع شركة المقاولات، ويتم نفاذه حسب المواصفات المطلوبة وتاريخ التسليم المتفق عليه.

الخطوة الثانية: يوقع البنك بصفته مؤجراً اتفاقية إجارة موصوفة بالذمة.

(١) - انظر: الملحق رقم (٥)، ص ٧٠.

(٢) - موقع بنك نزوى www.banknizwa.om

(٣) - انظر: الملحق رقم (٤)، ص ٦٩.

الخطوة الثالثة: يسدد العميل دفعة تحت حساب الإجارة.

الخطوة الرابعة: يسدد العميل دفعات الإجارة (الثابتة أو المتغيرة) حسب الاتفاق مع البنك بعد توقيع عقد الإجارة.

الخطوة الخامسة: يكون البنك مسؤولاً عن الصيانة الأساسية للعقار والتأمين التكافلي خلال مدة الإجارة، ويجوز له أن يعين العميل وكيلاً عنه بهذه الخدمات وعلى حسابه^(١).

الخطوة السادسة: ينقل البنك ملكية البناء إلى العميل ويسجل البناء باسمه على أساس الهبة المعلقة المشروطة بسداد دفعات الإجارة.

وفي المعايير الشرعية جاء: يجب في الإجارة المنتهية بالتملك تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر، ويتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، ويكون بأحد الطرق الآتية^(٢):

١- وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.

٢- وعد بالهبة.

٣- عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

(١) - انظر: المعيار رقم ٩، البند (رقم: ٧/١/٥) من المعايير الشرعية، ص ٢٤٧.

(٢) - المعايير الشرعية، المعيار رقم ٩، البند (رقم ١/٨)، ص ٢٥٣.

المبحث الثالث: التمويل بالمشاركة في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف الشركة لغة واصطلاحًا:

الشركة لغة: "الشَّرَكَةُ والشَّرَكَةُ سواء: مُحَالِطَةُ الشَّرِيكَيْنِ. يقال: اشْتَرَكْنَا بِمَعْنَى تَشَارَكْنَا، وَقَدْ اشْتَرَكَ الرَّجُلَانِ وَتَشَارَكَا وَشَارَكَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ" (١).

الشركة اصطلاحًا: "هي اختلاط النصيبين فصاعداً، بحيث لا يتميز، ثم أطلق اسم الشركة على العقد وإن لم يوجد اختلاط النصيبين" (٢).

المطلب الثاني: مشروعية المشاركة:

من أدلة مشروعية المشاركة من الكتاب:

١ - قال الله تعالى: ﴿وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ﴾ (ص: ٢٤). والخلطاء الشركاء، وهذا إن كان شرع من قبلنا فهو شرع لنا ما لم يأت في شريعتنا ما ينسخه.

٢ - قال تعالى: ﴿ضَرَبَ اللَّهُ مَثَلًا رَّجُلًا فِيهِ شُرَكَاءُ مُتَشَاكِسُونَ وَرَجُلًا سَلَمًا لِّرَجُلٍ هَلْ يَسْتَوِيَانِ مَثَلًا الْحَمْدُ لِلَّهِ بَلْ أَكْثَرُهُمْ لَا يَعْلَمُونَ﴾ (الزمر: ٢٩).

٣ - قال تعالى: ﴿فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرُ مِن ذَٰلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ﴾ (النساء: ١٢).

(١) - ابن منظور، لسان العرب، م ١٠، ص ٤٤٨.

(٢) - الجرجاني، علي بن محمد بن علي الزين الشريف (ت: ٨١٦هـ)، كتاب التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م، ص ١٢٦.

ومن أدلة مشروعية المشاركة من السنة النبوية:

١- ما روي عن السائب بن أبي السائب، أنه كان يشارك رسول الله صلى الله عليه وسلم قبل الإسلام في التجارة، فلما كان يوم الفتح جاءه، فقال النبي صلى الله عليه وسلم: مرحبا بأخي، وشريكي كان لا يُداري، ولا يُماري" (١).

٢- ما روي أن زيد بن أرقم، والبراء بن عازب رضي الله عنهم، كانا شريكين فاشتريا فضة بنقد ونسيئة، فبلغ ذلك النبي صلى الله عليه وسلم، " فأمرهما أن ما كان بنقد فأجيزوه، وما كان بنسيئة فردوه" (٢).

المطلب الثالث: أنواع الشركات (٣) :

النوع الأول: شركة الإباحة:

وهي اشتراك مجموعة من أفراد الأمة في الانتفاع بالموارد العامة دون أن يكون لواحد حق الاختصاص بها، فهي ليست في الأصل ملكاً لأحد، وهي التي يقضي بها قوله ﷺ: "المسلمون شركاء في ثلاث: في الكلاء، والماء، والنار" (٤).

(١) - ابن حنبل، أحمد بن محمد بن حنبل (ت: ٢٤١هـ)، مسند أحمد بن حنبل، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، مؤسسة الرسالة، د.م ط١، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م، ج ٢٤، ص ٢٦٣، رقم الحديث: ١٥٥٠٥.

(٢) - أحمد بن حنبل، مسند أحمد بن حنبل، ج ٣٢، ص ٦٠، رقم الحديث: ١٩٣٠٧.

(٣) - ينظر:

- سمحان، حسين محمد، أسس العمليات المصرفية الإسلامية، دار المسيرة، عمان - الأردن، ط١، ١٤٣٤ هـ - ٢٠١٣ م، ص ٢١٥-٢١٦.

- الكندي، ماجد بن محمد، الوجيز في فقه المعاملات المالية عند الإباضية، ص ٣٣٧-٣٣٨.

(٤) - أبو داود، سليمان بن الأشعث بن إسحاق السجستاني (ت: ٢٧٥هـ)، سنن أبي داود، تحقيق: شعيب الأرنؤوط ومحمد كامل، دار الرسالة العالمية، د.م، ط١، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م، ج ٥، ص ٣٤٤، رقم الحديث: ٣٤٧٧.

النوع الثاني: شركة الملك:

وهي اشتراك فردين أو أكثر في ملكية عين أو منفعة على سبيل الشئوع، وهي إجبارية كالميراث والوصية أو اختيارية كشراء منزل مشترك.

النوع الثالث: شركة العقد:

هي عقد بين الشركاء في رأس المال وفي الربح أو في الربح فقط. وتنقسم إلى أربعة أقسام: شركة المضاربة وشركة العنان وشركة المفوضة شركة الأبدان.

تنقسم المشاركة باعتبار مدتها إلى قسمين ^(١):

(١) المشاركة الثابتة أو الدائمة: هي التي يقصد بها الاستمرار أو البقاء في الشركة إلى حين انتهائها، وهذه هي الحالة القديمة أو الغالبة، وهي تحقق مصلحة الشركاء في عدد من المشاريع بتمويلهم بجزء من رأس المال مقابل اقتسام ناتج المشروع بحسب الاتفاق.

(٢) المشاركة المتناقصة: هي التي يتفق فيها الشريكان على إمكان التنازل من أحد الطرفين عن حصته في المشاركة للطرف الآخر، إما دفعة واحدة أو على دفعات، بحسب شروط متفق عليها.

(١) - الزحيلي، وهبة، المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م، الدورة ١٣، ج ٢، ص ٤٨٦.

صور المشاركة المتناقصة:

للمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك ويستثمر المصرف أمواله فيها صور ثلاث^(١):

الصورة الأولى: هي التي يتفق فيها البنك مع متعامله على تحديد حصة كل منهما في رأس مال المشاركة وشروطها، وهي جائزة شرعا إذا تم بيع حصص البنك إلى المتعامل بعد إتمام المشاركة بعقد مستقل، بحيث يكون للبنك حرية بيع حصصه للمتعامل شريكه أو لغيره، كما يكون للمتعامل الحق في بيع حصته للبنك أو لغيره. وهذا أوضح الصور حيث ينفصل عقد البيع عن عقد الشركة بنحو واضح تماما.

الصورة الثانية: وهي التي يتفق فيها البنك مع متعامله على المشاركة في التمويل الكلي أو الجزئي لمشروع ذي دخل متوقع، وذلك على أساس اتفاق البنك مع الشريك الآخر، لتحصيل البنك حصة نسبية من صافي الدخل المحقق فعلا، مع حقه بالاحتفاظ بالجزء المتبقي من الإيراد أو أي قدر منه يتفق عليه، ليكون ذلك الجزء مخصصا لتسديد أصل ما قدمه البنك من تمويل، أي إن هذه الصورة يتم فيها سداد بعض قيمة الحصة من الغلة الناتجة.

الصورة الثالثة: وهي التي يحدد فيها نصيب كل من البنك وشريكه في الشركة في صورة أسهم تمثل مجموع قيمة الشيء موضوع المشاركة (عقار مثلا) ، ويحصل كل من الشريكين (البنك والشريك المتعامل) على نصيبه من الإيراد المتحقق من العقار. وللشريك إذا شاء أن يقتني من هذه الأسهم المملوكة للبنك عددا معيناً كل سنة، بحيث تكون الأسهم الموجودة في حياة البنك متناقصة، إلى أن يتم تمليك شريك البنك الأسهم بكاملها، فتصبح له الملكية المنفردة للعقار دون شريك آخر.

وهذه صورة التملك التدريجي لحصة البنك، وهي أكثر الصور انتشاراً، فإن الشريك المتعامل يقوم بسداد المصرف ثمن حصته دورياً من العائد الذي يؤول إليه، أو من أية موارد خارجية أخرى، وذلك خلال فترة

(١) - انظر: قرارات وتوصيات مؤتمر المصرف الإسلامي الأول بدي، ١٣٩٩هـ، ١٩٧٩م، فتوى رقم (١٠). نقلاً عن: وهبة الزحيلي،

بحث بعنوان: المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ١٣، ص ٨٦٧.

مناسبة يتفق عليها، وعند انتهاء عملية السداد يتخرج البنك من المشروع، ويتملك بالتالي الشريك المتعامل المشروع الاستثماري كله، محل المشاركة^(١) .

المطلب الرابع: التمويل العقاري بالمشاركة في بنك نزوى

يقدم بنك نزوى خدمة التمويل العقاري بالمشاركة المتناقصة، وهذا النوع من التمويل يشمل شراء أرض أو شراء عقار جاهز، وكذلك تكون المشاركة بشراء عقار قيد الإنشاء. فيشارك العميل مع البنك في ملكية العقار وكل منهما يساهم بنسبة من رأس المال، وبعد ذلك تنتقل ملكية العقار إلى الزبون بعد فترة متفق عليها، ووفق طريقة معينة.

معلومات عن التمويل بالمشاركة المتناقصة^(٢) :

- معدل ربح البنك هو ٥,٩٩% من سعر العقار كحد أقصى، وتكون نسبة الربح أقل لبعض المؤسسات والفرد.
- تصل فترة تسديد المبلغ إلى ٢٥ سنة.
- الحد الأدنى لعمر طالب التمويل هو ٢١ سنة.
- الحد الأدنى لراتب طالب التمويل هو ٤٠٠ ريال عماني.
- مبلغ تمويل يصل إلى ٤٥٠,٠٠٠ ريال عماني كحد أقصى.

(١) - خوجة، عز الدين، أدوات الاستثمار الإسلامي، دلة البركة، المملكة العربية السعودية، ط١، ١٩٩٣، ص١٠٥

(٢) - موقع بنك نزوى www.banknizwa.om

الخطوات التنفيذية الأساسية في تمويل شراء العقارات الجاهزة ^(١) :

أولاً: بناء على طلب التمويل الذي يتقدم به الزبون ووافق عليه البنك، يوقع البنك عقد مشاركة متناقصة مع الزبون لشراء عقار جاهز معلوم وتحدد نسبة حصة البنك في المشاركة على أساس المبلغ المتفق عليه الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.

ثانياً: يسهم الزبون بحصته المتفق عليها في المشاركة، وتحدد حصة الزبون في رأس مال المشاركة على أساس المبلغ الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.

ثالثاً: يشتري البنك والزبون العقار من ماله ببادل الإيجاب والقبول.

رابعاً: بعد إبرام عقد المشاركة، يؤجر البنك حصته في ملكية العقار الجاهز إلى الزبون بعقد إجارة مستقل مقابل دفعات الإجارة المتفق عليها خلال مدة الإجارة ^(٢) .

خامساً: بموجب تعهد مستقل صدر عن الزبون لشراء حصة ملكية البنك في عقار المشاركة، يبيع البنك حصته في ملكية العقار تدريجياً إلى الزبون وذلك بتوقيع عقد بيع مستقل في كل مرة يبيع فيها جزءاً من الحصة، بسعر يتفق عليه الطرفان في حينه.

ولا بد أن تكون الشركة غير مشترط فيها البيع والشراء، وإنما يتعهد الشريك بذلك بوعده منفصل عن الشركة، وكذلك يقع البيع والشراء بوعده منفصل عن الشركة، ولا يجوز أن يشترط أحد العقدين في الآخر ^(٣)

(١) - انظر الملحق رقم (٦)، ص ٧٢.

(٢) - هذا الضابط يوافق المعيار رقم ١٢، البند (٩/٥) من المعايير الشرعية. انظر: ص ٣٤٧ من معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

(٣) - انظر: المعيار رقم ١٢، البند (١/٥) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ٣٤٥.

سادساً: تتناقص قيمة دفعات الإجارة من الزبون إلى البنك بنفس نسبة التناقص في حصة ملكية البنك في العقار المؤجر.

سابعاً: بموجب البيع التدريجي لحصة البنك في ملكية العقار، تتناقص حصته في ملكية العقار، وتزداد حصة ملكية الزبون في العقار بنفس النسبة عند كل عملية بيع، إلى أن يتملك الزبون كامل العقار.

ثامناً: خلال مدة المشاركة، يتحمل البنك والزبون مخاطر الملكية، لا سيما الصيانة الرئيسة والتأمين التكافلي على العقار، بما يتناسب مع حصة كل منهما في ملكية العقار^(١).

الخطوات التنفيذية الأساسية في تمويل العقارات قيد البناء^(٢) :

أولاً: بناء على طلب التمويل الذي يتقدم به الزبون ووافق عليه البنك، يوقع البنك عقد مشاركة متناقصة مع الزبون في بناء عقار مبيّنة مواصفاته وفق الخرائط التي تقدم بها الزبون، وتحدد نسبة حصة البنك في المشاركة على أساس المبلغ المتفق عليه الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.

ثانياً: يسهم الزبون بحصته المتفق عليها في المشاركة نقدًا و/أو عينًا مثل الأراضي والعقارات، وتحدد حصة الزبون في رأس مال المشاركة على أساس ما أسهم به في رأس مال المشاركة ، نقدًا أو عينًا.

(١) - هذا الضابط يوافق المعيار رقم ١٢، البند (رقم: ٩/٥) من المعايير الشرعية. انظر: ص ٣٤٧ من معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

(٢) - انظر الملحق رقم (٦)، ص ٧٢.

ثالثًا: بعد إبرام عقد المشاركة، يؤجر البنك حصته في ملكية العقار قيد البناء إلى الزبون بعقد إجارة موصوفة بالذمة مستقل مقابل دفعات الإجارة المتفق عليها خلال مدة الإجارة.

رابعًا: بعد انتهاء البناء، وبموجب تعهد مستقل صدر عن الزبون لشراء حصة ملكية البنك في عقار المشاركة، يبيع البنك حصته في ملكية العقار تدريجيًا إلى الزبون وذلك بتوقيع عقد بيع مستقل في كل مرة يبيع فيها جزءًا من الحصة، وبسعر يتفق عليه الطرفان في حينه.

خامسًا: تتناقص قيمة دفعات الإجارة من الزبون إلى البنك بنفس نسبة التناقص في حصة ملكية البنك في العقار المؤجر.

سادسًا: بموجب البيع التدريجي لحصة البنك في ملكية العقار، تتناقص حصته في ملكية العقار، وتزداد حصة ملكية الزبون في العقار بنفس النسبة عند كل عملية بيع، إلى أن يمتلك الزبون كامل العقار.

سابعًا: خلال مدة المشاركة، يتحمل البنك والزبون مخاطر الملكية، لا سيما الصيانة الرئيسة والتأمين التكافلي على العقار، بما يتناسب مع حصة كل منهما في ملكية العقار.

المبحث الرابع: التمويل بالاستصناع في البنوك الإسلامية

المطلب الأول: تعريف الاستصناع لغة واصطلاحاً وشروطه

الاستصناع لغة: من صَنَعَ الشيءَ صُنْعاً وَصُنْعاً، بِالْفَتْحِ وَالضَّمِّ، أَي عَمَلَهُ، فَهُوَ مَصْنُوعٌ، وَصَنِيعٌ. والاستصناع: مصدر استَصْنَعَ الشيءَ: دَعَا إِلَى صُنْعِهِ، كَمَا فِي اللِّسَانِ، وَفِي الْعُجَابِ: اسْتَصْنَعَهُ: سَأَلَ أَنْ يُصْنَعَ لَهُ^(١)

الاستصناع اصطلاحاً: عرّف الشيخ الخليلي - حفظه الله - عقد الاستصناع بقوله: "هو اتفاق بين طرفين على أن يصنع أحدهما للآخر شيئاً على أوصاف معلومة، وبقدر معلوم، ومن مادة معلومة، إلى أجل معلوم"^(٢). وعرفه صاحب رد المحتار بأنه: "طلب العمل من الصانع في شيء خاص على وجه مخصوص"^(٣). وعُرف أيضاً بأنه: "عقد يشتري به في الحال شيء مما يصنع صنْعاً يلزم البائع من تقديمه مصنوعاً بمواد من عنده، بأوصاف مخصوصة، وبثمن محدد"^(٤).

(١) - الزبيدي، محمد بن محمد الحسيني (ت: ١٢٠٥هـ)، تاج العروس من جواهر القاموس، دار الهداية، د.م، د.ط، د.ت، ج ٢١، ص ٣٦٣، مادة "صنع".

(٢) - الخليلي، أحمد بن حمد، فتاوى المعاملات، وزارة الأوقاف والشؤون الدينية، سلطنة عمان، ط ١، ١٤٣٤هـ-٢٠١٣م، ص ٢٥٢.

(٣) - ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي (ت: ١٢٥٢هـ)، رد المحتار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، ط ٢، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م، ج ٥، ص ٢٢٣، بتصرف يسير.

(٤) - الزرقا، مصطفى أحمد، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، ١٤٢٠هـ، ب.ط، ص ٢٩.

وقد أقر مجمع الفقه الإسلامي الاستصناع في القرار رقم ٧/٣/٦٧ في الدورة السابعة. وجاء في القرار^(١) :

١ - إن عقد الاستصناع - وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة - ملزم للطرفين إذا توفرت فيه الأركان والشروط.

٢ - يشترط في عقد الاستصناع ما يلي:

(أ) بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة.

(ب) أن يحدد فيه الأجل.

٣ - يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة.

٤ - يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة.

فإذا ألزم الطرفان على الشرط الجزائي يكون التعويض عند الإخلال بعقد الاستصناع بقدر الضرر وآثاره، ويرجع ذلك إلى أهل الخبرة، أو إلى القاضي عند النزاع^(٢).

(١) - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٧، الجزء ٢، ١٤١٢ هـ - ١٩٩٢ م، ص ٧٧٧.

(٢) - انظر: القره داغي، علي محيي الدين علي، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار البشائر الإسلامية، بيروت، ط ٣، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م، ص ١٥٥.

المطلب الثاني: التمويل العقاري بالاستصناع في بنك نزوى

يقدم بنك نزوى وغيره من البنوك التمويل العقاري عن طريق الاستصناع، فيقدم الزبون طلبا بصنع منزل له مثلاً، ويقوم البنك بعمل عقد بين الزبون المستصنع وبين البنك نفسه بصفته صانعا، وكذلك يقوم البنك بإنشاء عقد استصناع موازي بينه وبين المقاول الذي يقوم بإنشاء المنزل.

معلومات عن التمويل بالاستصناع ^(١) :

- معدل ربح البنك هو ٥,٩٩% من سعر العقار كحد أقصى، وتكون نسبة الربح أقل لبعض المؤسسات والفرد.
- تصل فترة تسديد المبلغ إلى ٢٥ سنة.
- الحد الأدنى لعمر طالب التمويل هو ٢١ سنة.
- الحد الأدنى لراتب طالب التمويل هو ٤٠٠ ريال عماني.
- مبلغ تمويل يصل إلى ٤٥٠,٠٠٠ ريال عماني كحد أقصى

(١) - موقع بنك نزوى www.banknizwa.om

الأحكام والخطوات التنفيذية الأساسية في التمويل بالاستصناع ^(١) :

أولاً: ينفذ برنامج الاستصناع في تمويل المشروعات والعمليات التي تتضمن بناء العقارات، وتصنيع مختلف أنواع الأصول والسلع.

ثانياً: بناء على طلب الزبون يمول البنك بصفته الصانع أعمال البناء والتصنيع من خلال توقيع عقد استصناع مع الزبون حسب المواصفات المطلوبة، بسعر الاستصناع وتاريخ التسليم المتفق عليه. وعند توقيع عقد الاستصناع يكون العقد ملزماً للطرفين إذا توافرت فيه شروطه، وهي:

بيان جنس الشيء المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة ومعلومية الثمن وتحديد الأجل إن وجد، وثبت للمستصنع الخيار إذا جاء المصنوع مخالفاً للمواصفات المشروطة ^(٢).

ثالثاً: يحق للبنك بصفته الصانع أن ينفذ الأعمال المطلوبة بواسطة طرف ثالث من خلال عقد استصناع مواز، وبنفس المواصفات وتاريخ التسليم، من غير ربط بين العقدين.

يجوز أن تبرم المؤسسة بصفتها مستصنعا عقد استصناع مع الصانع للحصول على مصنوعات منضبطة بالوصف المزيل للجهالة وتدفع ثمنها نقداً عند توقيع العقد، وتبيع لطرف آخر بعقد استصناع مواز مصنوعات تلتزم بصنعها بنفس مواصفات ما اشترته، وإلى أجل بعد أجل الاستصناع الأول وهذا بشرط عدم الربط بين العقدين ^(٣).

(١) - انظر : الملحق رقم (٨)، ص ٧٦.

(٢) - المعيار رقم ١١، البند (رقم: ١/٢/٢) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ٢٩٨، بتصرف.

(٣) - المعيار رقم ١١، البند (رقم: ١/٧) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ٣٠٦.

رابعاً: عقد الاستصناع المنفذ بين البنك والزبون مستقل عن عقد الاستصناع الموازي المنفذ بين البنك والطرف الثالث، ولا يحق للبنك أن يعفي نفسه من مسؤوليته والتزامه في حال عدم تسليم الطرف الثالث للمشروع حسب عقد الاستصناع الموازي^(١).

خامساً: يلتزم البنك بصفته الصانع في عقد الاستصناع تسليم المشروع أو السلع في تاريخ التسليم المتفق عليه في عقد الاستصناع.

سادساً: يحق للبنك أن يعين الزبون المستصنع مشرفاً على أعمال البناء أو التصنيع ولن يدفع البنك دفعات إلى الطرف الثالث دون موافقة الزبون بصفته مشرفاً^(٢).

سابعاً: يسدد الزبون بصفته المستصنع أقساط الاستصناع إلى البنك حسب اتفاقية جدول دفعات الاستصناع المتفق عليه^(٣).

ثامناً: يحول البنك بصفته المستصنع في عقد الاستصناع الموازي ضمانات العيوب من الطرف الثالث في عقد الاستصناع الموازي إلى الزبون، وفي حالة تعذر تحصيل الضمان من الصانع الموازي، يحق للزبون الرجوع على البنك الصانع^(٤).

تاسعاً: في حالة عدم تسليم البناء أو المشروع حسب المواصفات المتفق عليها، يحق للبنك أن يعرض على الزبون حسماً من سعر الاستصناع للتعويض عن النقص في المواصفات.

(١) - انظر: المعيار رقم ١١، البند (رقم: ٤/٧) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ٢٠٧.

(٢) - انظر: المعيار رقم ١١، البند (رقم: ٢/٥) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ٣٠٤.

(٣) - انظر: المعيار رقم ١١، البند (رقم: ٢/٢/٣) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ٣٠٠.

(٤) - انظر: المعيار رقم ١١، البند (رقم: ٣/٧) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ٣٠٧.

عاشراً: يحق للزبون أن يشترط على البنك الصانع في عقد الاستصناع أن يدفع غرامة تأخير في حال تأخر تسليم المشروع الموعد المتفق عليه، كما يحق للبنك اشتراط غرامة تأخير على المقاول في عقد الاستصناع الموازي^(١) .

(١) - انظر: المعيار رقم ١١، البند (رقم: ٧/٦) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ٣٠٥.

الوثائق المطلوبة لتمويل بناء منزل^(١):

تتنوع الوثائق المطلوبة إلى اعتبارات متعددة وهي:

أ- وثائق العميل:

- ١ - استمارة تمويل منزلي.
- ٢ - نسخة من البطاقة الشخصية مطابقة للأصل.
- ٣ - أصل شهادة راتب معنونه لبنك نزوى وصالحة لمدة ٣٠ يوماً.
- ٤ - أصل رسالة تحويل راتب معنونة لبنك نزوى من جهة العمل.
- ٥ - أصل كشف حساب بنكي لآخر ٦ أشهر.
- ٦ - أصل شهادة مديونية في حالة وجود مديونية.
- ٧ - نسخة من صورة فاتورة الكهرباء أو المياه أو أي إثبات لعنوان الإقامة.
- ٨ - إيصال راتب لآخر ٣ شهور (في حالة تفاوت صافي الراتب المودع في حساب البنك بنسبة ١٠% أو أكثر).
- ٩ - إفصاح عن الحالة الصحية لغرض التأمين في حالة كان مبلغ التمويل أكثر من ١٠٠ ألف ريال.
- ١٠ - نسخة من شهادة الزواج في حالة التمويل المشترك بين الزوجين.
- ١١ - نسخة من عقد العمل مصدق إذا كان الزبون يعمل في قطاع النفط أو الغاز أو الانشاءات.

(١) - انظر الملحق رقم (٩)، ص ٧٨.

ب- وثائق العقار:

- ١ - نسخة من سند ملكية العقار والرسم المساحي (الكروكي).
- ٢ - خرائط للعقار معتمدة من قبل البلدية.
- ٣ - نسخة من إباحة بناء معتمدة من قبل البلدية.
- ٤ - أصل عرض أسعار من المقاول ومسح الكميات مع رسوم الاشراف الهندسي.
- ٥ - تحديد معتمد لعلامات العقار.

ج- وثائق المقاول:

- ١ - نسخة من السجل التجاري وأوراق الكمبيوتر.
- ٢ - شهادة انتساب غرفة تجارة وصناعة عُمان.
- ٣ - الترخيص البلدي.
- ٤ - نموذج التوقيع معتمد من قبل وزارة التجارة والصناعة.
- ٥ - نسخة من البطاقة الشخصية للمقاول.
- ٦ - إثبات بإنجاز ثلاثة مشاريع سكنية خلال سنتين ماضيتين بإحضار تصريح للشروع بالبناء أو شهادة إكمال بناء.
- ٧ - نسخة من بطاقة العمل أو الإقامة لخمسة عمال يعملون لدى المقاول وتكون سارية المفعول.

د- وثائق الاستشاري:

- ١ - أصل رسالة إشراف هندسي للمشروع معنونه لبنك نزوى.
- ٢ - نموذج التوقيع معتمد من قبل وزارة التجارة والصناعة.

خاتمة

الحمد لله الذي مهّد السبيل، ويسّر العسير، فكان هذا البحث القصير، الذي أرجو المولى أن ينفع به الإسلام والمسلمين، ويكون معينا على الخير والتقوى، وعونا للناس لتطبيق الشريعة الإسلامية، والسعي إلى الأخذ بالمعاملات الجائزة، والكف عن كل ما نهى عنه الشرع الحنيف من معاملات محرمة، والتي تؤدي بمرتكبها - والعياذ بالله - إلى الخسران العظيم. وأسأل الله أن يوفقنا للخير والصلاح، وأن يكون سندنا لنا في حياتنا، وأن يرزقنا الجنان بعد مماتنا.

ومن أهم نتائج البحث:

- التمويل هو: الإمداد بالأموال لأي جهة تطلبها، لأجل التغطية المالية للمشاريع المختلفة.
- البنوك كلمة من أصل إيطالي وترادف كلمة المصارف.
- التمويل العقاري في البنوك الإسلامية هو الخدمات التي تقدمها البنوك الإسلامية لأجل التغطية المالية للمشاريع العقارية.
- تتنوع صيغ التمويل التي تستخدمها البنوك الإسلامية العمانية لتمويل العقار.
- يمول العقار عن طريق المراجعة للآمر بالشراء عندما يطلب العميل من البنك شراء العقار ثم يبيعه البنك له بالأقساط.
- يمكن للعميل أن يشتري العقار هو والبنك ثم يبيع البنك حصته من العقار للعميل بالتقسيط وتنقل ملكية العقار للعميل تدريجيا وذلك عن طريق المشاركة المتناقصة.
- من صيغ التمويل بالإجارة التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك أو بالإجارة الموصوفة بالذمة.

- عقد الاستصناع أحد الصيغ التي تستخدم لتمويل العقار، فيطلب العميل من البنك بناء بيت له، فيعقد البنك بصفته صانعا عقدا مع العميل المستصنع لبناء المنزل.
- عقد الاستصناع الموازي هو عقد يكون بين البنك بصفته مستصنعا وبين المقاول الذي يقوم ببناء المنزل بصفته صانعا.
- كل صيغ التمويل العقاري التي تتعامل بها البنوك الإسلامية صيغ مشروعة ومباحة، ومخرجة ومكيفة تكييفًا شرعيًا.

وكذلك أدعو الناس إلى ترك استقراض الأموال عن طريق الربا، والأخذ بالتمويل العقاري من البنوك الإسلامية، أو أي طريقة أخرى مشروعة للتمويل المالي.

والصلاة والسلام على نبينا الكريم عليه أفضل الصلاة وأتم تسليم.

الملاحق

ملحق رقم (١)

نموذج لطلب تمويل منزلي عن طريق المراجعة



بنك نزوى
Bank Nizwa

مراجعة (طلب تمويل منزلي)

ملاحظة: الرجاء تعبئة هذا الطلب بخط واضح والتوقيع في الفراغ المخصص لذلك.

التاريخ: / /

ملاحظة: الرجاء تعبئة هذا الطلب بخط واضح والتوقيع في الفراغ المخصص لذلك.

البيانات الشخصية

رقم العميل: _____ اسم العميل: _____

الحالة الاجتماعية: ☐ أعزب ☐ متزوج ☐ غير ذلك: _____ عدد المعالين: _____

المستوى التعليمي: ☐ طالب جامعي ☐ خريج جامعي ☐ دراسات عليا ☐ غير ذلك: _____

المسكن: ☐ ملك ☐ مستأجر ☐ مع والدين ☐ موقر من صاحب العمل ☐ غير ذلك: _____

بيانات التمويل

القيمة التقديرية للممتلكات: _____ هامش الجدية (%): _____

إذا كان التمويل للبناء، هل تم دفع مبلغ تكاليف البناء / أو سيتم دفعه لمتعهد البناء/المقاول: ☐ نعم ☐ لا

مبلغ التمويل المطلوب: _____ المدة: _____

عدد الأقساط: _____ نسبة الربح %: _____ مبلغ الأجرة الشهرية (مبدئي): _____

نوع التمويل: _____ رسوم الإجراءات: _____

الدخل الشهري: _____ يوم استلام الراتب: _____ من كل شهر

طريقة الدفع: التعليمات الدائمة

رقم الحساب:

بيانات العقار

متعهد البناء: _____

نوع العقار المطلوب: ☐ فيلا ☐ شقة ☐ أرض

الوضع الحالي للعقار: ☐ مكتمل البناء ☐ قيد الإنشاء

عنوان العقار: _____

الفترة المحددة للإكمال: _____ شهر

إذا كان البناء ممول، هل بدأ البناء؟ ☐ لا ☐ نعم

هل سيتم استخدام جزء من العقار لعمل تجاري؟ ☐ لا ☐ نعم

هل سيتم استخدام العقار لإقامة الدائمة؟ ☐ لا ☐ نعم

هل ستقوم بتأجير العقار؟ ☐ لا ☐ نعم

الدخل المتوقع من التأجير: _____

ملكية العقارات

(١) اسم المالك: _____ العلاقة مع مقدم الطلب: _____

(٢) اسم المالك: _____ العلاقة مع مقدم الطلب: _____

الأصول المملوكة

عدد الممتلكات وقيمتها: _____

هل العقار ممول؟ ☐ لا ☐ نعم

إذا كانت الإجابة بنعم، كم هو مبلغ القسط الشهري: _____ المبلغ المتبقي: _____

العلاقات المصرفية

اسم البنك	رقم الحساب	نوع الحساب	العلاقة منذ (شهر/سنة)

www.banknizwa.om

مركز الاتصال: 800 700 60

نوع الالتزام	البنك	المبلغ المتبقي	القسط الشهري
تمويل شخصي			
تمويل السيارات			
بطاقة ائتمان			
تمويل منزلي			
إلتزامات أخرى (تشمل الضمانات تجاه الأطراف الأخرى)			
المجموع			

أشخاص يمكن الرجوع إليهم

في سلطنة عمان	في الموطن الأصلي (غير الفمانيين)
الإسم:	الإسم:
صلة القرابة:	صلة القرابة:
جهة العمل:	جهة العمل:
العنوان:	العنوان:
رقم هاتف المكتب:	رقم هاتف المكتب:
رقم الهاتف النقال:	رقم الهاتف النقال:

تعهد بالشراء

- يطلب مقدم الطلب من البنك أن يشتري عقاراً ليبيعه فيما بعد لمقدم الطلب، وحينما يعلم البنك مقدم الطلب بأنه (البنك) قد اشترى العقار يكون مقدم الطلب بموجب ذلك ملتزماً بصفه نهائية وبدون قيد أو شرط بشراء العقار من البنك باسم مقدم الطلب شخصياً وفقاً لنود عقد التمويل «المراجعة».
- تكون دفعات مقدم الطلب والالتزامات الأخرى بموجب اتفاقية التمويل «المراجعة» مؤمنة برهن يمنحه مقدم الطلب للبنك، وفيه تأميمات أخرى حسب الحاجة.
- لا يكون البنك ملزماً بأي حال من الأحوال بشراء العقار إذا لم يستوف مقدم الطلب كافة الشروط السابقة لعقد التمويل «المراجعة» أو أهمل في تنفيذ أي التزام آخر منصوص عليه في العقد.
- سيعمل التعامل مع أي مبلغ يقوم مقدم الطلب بإداعه لدى البنك أو أي من وكالاته كضمان (مامش خذية) من مقدم الطلب بشراء العقار وفي حالة توثق مقدم الطلب بعهده، سيكون البنك مخولاً ببيع العقار والنسوية مقابل خسارته الفعلية بن سعر تكلفة العقار والسعر الذي تم بيعه به لاحقاً. بعد حسم مثل هذه الخسارة من المبلغ المودع بواسطة مقدم الطلب يقوم البنك بد المبلغ المتبقي من المبلغ المودع إلى مقدم الطلب - إن وجد - وعلى العكس، يكون مقدم الطلب مسؤولاً عن أي نقص ينتج بين مبلغ الإيداع والخسائر الفعلية للبنك في هذا الشأن.
- إن النود المستخدمة في هذا التعهد بالشراء يجب أن تحمل نفس المعنى الذي تحمله تلك النود الواردة في عقد التمويل «المراجعة».

الموافقة والإقرار

- أوافق أنا/أوافق نحن بأن المعلومات الموضحة أعلاه هي صحيحة وكاملة، وإني / إنا قد تسلمت/ تسلمنا بنود وشروط البنك العامة لعملية الحسابات والخدمات المصرفية الإلكترونية وتلك الشروط المعنية القابلة للتطبيق والخاصة ببيع الحساب/ التمويل الذي تم اختياره بواسطة أنا/ بواسطتنا نحن، إني أدرك/إننا ندرك ونوافق بوضوح ونقل أن تكون مفيدين بها سواء وردت باللغة الإنجليزية و/ أو باللغة العربية، إني / إنا سنقوم بالتأكد على أن كافة الوثائق المالية المتوقعة المحولة من الخارج لحسابي/ لحسابنا ستكون مطابقة لشروط البنك المركزي الفماني.
- بعد أن أقرم نهائياً وبدون شرط أو قيد بالقيام بالآتي:
 - في حالة إذا كان طلب الشراء يعتمد على تحويل الرأب ومكافأة نهاية الخدمة:
 - استمر في تحويل رأبي شهرياً ومباشرة من صاحب العمل إلى رقم حسابي (حساب البنك) المحفوظ به لدى بنك تروبي (البنك) إلى أن يتم تسديد كافة الأموال المستحقة للبنك، و
 - أقوم بإعلام البنك مباشرة إذا كنت عملي الحالي أو قاعدت و أقوم بترتيب رسالة تحويل رأبي جديدة في موعد أقصاه خمسة أيام عمل من تاريخ استلامي للعمل لدى صاحب عمل جديد، وأقوم بتنفيذ الالتزام بالاستمرار في تحويل رأبي شهرياً ومباشرة من صاحب العمل الجديد إلى حساب البنك المحفوظ به لدى البنك إلى أن يتم تسديد كافة الأموال المستحقة للبنك، و في كل الأحوال لا يعتبر ترك العمل سبباً مشروعاً يؤدي إلى إطلائي بعداد الأقساط في موعدها.
 - ب- سداد، وذلك قبل أو عند وقوع أي من الأحداث أدناه، جميع الأموال المدخنة بها للبنك في حالة حدوث ما يلي:
 - لم أعد أقدم في سلطنة عمان، أو
 - الإقامة خارج السلطنة
 - إني اتفقت بالعمل في شركة لا تقوم بتحويل رأبي مباشرة إلى حساب البنك كما يطلب البنك.
- ويتضح هذا التعهد ويتم تفسيره بمقتضى قوانين سلطنة عُمان وبموجب هذا تم القبول نهائياً وبدون قيد أو شرط بالالتزام قضائياً إلى محاكم السلطنة، إلا إذا أراضى البنك غير ذلك.
- وعلاوة على ذلك، إذا تم إثبات كماً قضائياً ضد صاحب البنك، أقر هنا بشوالي نهائياً وبدون قيد أو شرط بتنفيذ هذا التكم.

إخلاء المسؤولية

أقر رأبي على علم تام بأن تقديم المستندات المطلوبة مع استمارة طلب التمويل لا تعني موافقة البنك تلقائياً على قبول الطلب. وسيقوم البنك بإعلامي بقراره النهائي بخصوص طلب التمويل لاحقاً. علماً أن البنك ليس ملزماً بإدعاء الأسباب في حالة عدم الموافقة على الطلب.

اسم العميل: _____ التوقيع: _____
 رقم الهاتف: _____ التاريخ: _____

لاستخدام البنك فقط

رقم العميل: _____ توصية من: _____
 الفرع: _____ التوقيع: _____
 رمز DSR/PBO: _____ الاسم: _____
 اسم DSR/PBO: _____
 توقيع DSR/PBO: _____

ملحق رقم (٢)

الوثائق المطلوبة للتمويل المنزلي



Home Finance Documents	الوثائق المطلوبة للتمويل المنزلي
1. Home Finance Application	1. إستمارة تمويل منزلي
2. Copy of ID Card	2. نسخة من البطاقة الشخصية
3. Original Salary Certificate (Validity is 30 days)	3. أصل شهادة راتب معنونه لبنك نزوى وصالحة لمدة 30 يوماً
4. Original Salary Assignment Letter addressed to Bank Nizwa by the employer	4. أصل رسالة تحويل راتب معنونه لبنك نزوى من جهة العمل
5. Original Bank Statements for last 6 Months.	5. أصل كشف حساب بنكي لأخر 6 أشهر.
6. Utility Bill or any other document as a proof of residence	6. نسخة من صورة فاتورة الكهرباء أو المياه أو أي إثبات لعنوان الإقامة
7. Offer to Sell Letter from the owner of the property (Seller)	7. رسالة عرض بيع من صاحب العقار (البائع)
8. Copy of the property owner ID Card (Seller)	8. نسخة من البطاقة الشخصية لصاحب العقار (البائع)
9. Copy of Title deed (Mulkiya)	9. نسخة من سند ملكية العقار
10. Copy of Kuruki	10. نسخة من الرسم المساحي (الكروكي)
11. Copy of the Construction Completion Certificate from Municipality	11. شهادة إكمال بناء للعقار
12. Drawings of the property approved by Municipality	12. خرائط معتمدة للعقار من قبل البلدية
13. Pay slip for last 3 months (If variance in net salary credited to bank is 10% or more)	13. إيصال راتب لأخر 3 شهور (في حالة تفاوت صافي الراتب المودع في حساب البنك بنسبة 10% أو أكثر)
14. Liability Certificate in case the property is Mortgaged	14. شهادة مديونة في حالة وجود رهن على العقار

ملحق رقم (٣)

ضوابط البيع بالمراجحة للأمر بالشراء

التاريخ: 4 ذو الحجة 1433 هـ
الموافق له: 20 أكتوبر 2012 م

هيئة الرقابة الشرعية ببنك نزوى

إفادة الهيئة الشرعية رقم (5)

منتج مربحة للأفراد والشركات

قامت الهيئة الشرعية ببنك نزوى بالاطلاع على عقود ومستندات منتج مربحة السلع ووافقت عليه وفق الضوابط التالية:

- 1- مربحة السلع هي: "بيع المصرف لسلعة بالتكلفة وزيادة ربح معلوم متفق عليه بين المصرف والعميل إما بمبلغ مقطوع أو بنسبة معينة من سعر التكلفة الرئيسي".
- 2- يجوز للمصرف أن يشتري السلعة بناء على رغبة العميل وطلبه ما دام أن ذلك متوافق مع الضوابط الشرعية للعقد.
- 3- يجوز إصدار الوعد الملزم من العميل (الأمر بالشراء) بالشراء من المصرف وتحديد الربح.
- 4- لا يجوز إبرام عقد البيع بين الأمر بالشراء والمصرف إلا بعد شراء المصرف السلعة وقبضه لها حقيقة أو حكماً.
- 5- للمصرف اشتراط حق الخيار على بائع السلعة لمدة معلومة، حيث يمكن للمصرف ردها إلى البائع خلال مدة خيار الشرط.
- 6- لا يجوز تأجيل موعد أداء الدين مقابل زيادة في مقداره (جدولة الدين) سواء كان المدين موسراً أو معسراً.
- 7- للمصرف أن يحسم جزءاً من الثمن عند تعجيل المشتري سداد التزاماته إذا لم يكن بشرط متفق عليه في العقد بدون أن يكون للمشتري حق في المطالبة.
- 8- يجوز الاتفاق على أن يلتزم العميل بدفع مبلغ مقطوع أو نسبة من الدين على سبيل التصديق في حالة تأخره عن سداد الأقساط في مواعيدها المقررة إلا أن يثبت العميل وجود عذر قاهر أو إعساره، على أن يصرف المبلغ في وجوه البر بمعرفة هيئة الرقابة الشرعية للمصرف ولا ينتفع بها المصرف.

د. عبدالستار أبو غدة

الشيخ إبراهيم بن ناصر الصوافي

د. محمد بن راشد الغرابي

الشيخ محمد تقي العثماني

ملحق رقم (٤)

الخطوات التنفيذية للإجارة الموصوفة بالذمة



فتوى برنامج "الإجارة الموصوفة بالذمة"

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد،

فقد راجعت هيئة الرقابة الشرعية في بنك نزوى برنامج "الإجارة الموصوفة بالذمة" ومستنداته بشكل وافٍ، والذي يعتمد على الخطوات التنفيذية الأساسية التالية:

- بناءً على طلب الزبون، يمول البنك تكاليف أعمال بناء العقار من خلال عقد استصناع مع شركة المقاولات التي تنفذ البناء حسب المواصفات المطلوبة وتاريخ التسليم المتفق عليه؛
- بصفته صاحب مشروع البناء، يوجر البنك العقار قيد البناء إلى الزبون بموجب اتفاقية إجارة موصوفة بالذمة؛
- يسدّد الزبون المستأجر دفعات الإجارة إلى البنك حسب اتفاقية الإجارة الموصوفة بالذمة تحت حساب الإجارة؛
- يكون البنك مسؤولاً عن صيانة العقار الموصوف الأساسي والتأمين التكافلي خلال مدة الإجارة، ويجوز للبنك أن يعيّن الزبون وكيلاً عنه بهذه الخدمات وعلى حسابه؛
- يجوز للبنك عند انتهاء البناء وبموافقة الزبون، فسخ عقد الإجارة الموصوفة بالذمة، وتوقيع عقد إجارة منتهية بالتمليك ويظلّ البنك مسؤولاً عن الصيانة الأساسية وتأمين العقار؛
- ينقل البنك ملكية البناء إلى الزبون ويسجّل العقار باسمه عند انتهاء الإجارة على أساس الهبة المعلقة على شرط سداد دفعات الإجارة.

تؤكد هيئة الرقابة الشرعية أنّ برنامج "الإجارة الموصوفة بالذمة" متوافق مع الأحكام الشرعية الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية للبنك والمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية، لا سيما المعيار الشرعي رقم (09) في الإجارة، والمعيار الشرعي رقم (11) في الاستصناع، وغيرها من المعايير الشرعية والمحاسبية ذات العلاقة، وبموجب القوانين المرعية الإجراء في سلطنة عُمان.

وتوصي هيئة الرقابة الشرعية بتقوى الله وإخلاص النية في السر والعلن، وإصلاح العمل لما فيه الخير، والله الموفق؛ والله أعلم.

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ الدكتور عبد الستار أبو غدة

عضو هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ الدكتور محمد بن راشد الغاربي

عضو هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ إبراهيم بن ناصر الصوّافي

مسقط، الأربعاء، السادس من شهر صفر 1437هـ، الموافق له 2015/11/18م.

ملحق رقم (٥)

طلب تمويل عن طريق الإجارة



إجارة (طلب تمويل منزلي)

ملاحظة: الرجاء تعبئة هذا الطلب بخط واضح والتوقيع في الفراغ المخصص لذلك.

التاريخ: / / سنة شهر يوم

ملاحظة: الرجاء تعبئة هذا الطلب بخط واضح والتوقيع في الفراغ المخصص لذلك.

البيانات الشخصية

رقم العميل: _____ اسم العميل: _____
الحالة الاجتماعية: ☐ أعزب ☐ متزوج ☐ غير ذلك: _____ عدد المعالين: _____
المستوى التعليمي: ☐ طالب جامعي ☐ خريج جامعي ☐ دراسات عليا ☐ غير ذلك: _____
السكن: ☐ ملك ☐ مستأجر ☐ مع الوالدين ☐ موفر من صاحب العمل ☐ غير ذلك: _____

بيانات التمويل

القيمة التقديرية للممتلكات: _____ هامش الجدية (%): _____
إذا كان التمويل للبناء، هل تم دفع مبلغ تكاليف البناء / أو سيتم دفعه لمتعهد البناء/المقاول: ☐ نعم ☐ لا
مبلغ التمويل المطلوب: _____ المدة: _____
عدد الأقساط: _____ نسبة الربح %: _____ مبلغ الأجرة الشهرية (مبدئي): _____
نوع التمويل: _____ رسوم الاجراءات: _____
الدخل الشهري: _____ يوم استلام الراتب: _____ من كل شهر
طريقة الدفع: التعليمات الدائمة
رقم الحساب:

بيانات العقار

متعهد البناء: _____
نوع العقار المطلوب: ☐ فيلا ☐ شقة ☐ أرض
الوضع الحالي للعقار: ☐ مكتمل البناء ☐ قيد الإنشاء ☐ الفترة المحددة للإكمال _____ شهر
عنوان العقار: _____
إذا كان البناء ممول ، هل بدأ البناء؟ ☐ لا ☐ نعم
هل سيتم استخدام جزء من العقار لعمل تجاري؟ ☐ لا ☐ نعم
هل سيتم استخدام العقار لإقامتك الدائمة؟ ☐ لا ☐ نعم
هل ستقوم بتأجير العقار؟ ☐ لا ☐ نعم
الدخل المتوقع من التأجير: _____

ملكية العقارات

(١) اسم المالك: _____ العلاقة مع مقدم الطلب: _____
(٢) اسم المالك: _____ العلاقة مع مقدم الطلب: _____

الأصول المملوكة

عدد الممتلكات وقيمتها: _____
هل العقار ممول؟ ☐ لا ☐ نعم
إذا كانت الإجابة بنعم، كم هو مبلغ القسط الشهري: _____ المبلغ المتبقي: _____

العلاقات المصرفية

اسم البنك	رقم الحساب	نوع الحساب	العلاقة منذ (شهر/سنة)

أشخاص يمكن الرجوع إليهم	في سلطنة عمان
في الوطن الأصلي (لغير العُمانيين)	

تمهيد بالاستخبار

يقوم مقدم الطلب بمراجعة بنود وشروط عقد الإجارة والموافقة عليها ويتم نهائياً ودون قيد أو شرط تنفيذ عقد الإجارة عند شراء البنك للعقار أو بعد الشراء مباشرة. ويجب على مقدم الطلب سداد مبلغ البنك هامش جرة تنفيذ لهذا التعهد وبموجب ذلك يطلب من البنك أن يعثر هذا المبلغ هامش جرة لحساب عقد الإجارة ليتم استخدامها وفقاً لذلك فوراً عند تنفيذ عقد الإجارة واستيفاء الشروط الموضحة في عقد الإجارة.

الموافقة والإقرار

بهذا التزم نهائياً وبدون شرط أو قيد بالقيام بالآتي:

ب- سداد، وذلك قبل أو عند وقوع أي من الأحداث أدناه، جميع الأموال المدين بها للبنك في حالة حدوث ما يلي :

(٣) إنني أتحقق بالعمل في شركة لا تقوم بتحويل رأيتي مباشرة إلى حساب البنك كما يطلب البنك.

خلاء المسؤولية

قرر رأيي على علم تام بأن تقديم المستندات المطلوبة مع استمارة طلب التمويل لا تعني موافقة البنك تلقائياً على قبول الطلب. وسيقوم البنك بإبلاغي بقراره النهائي بخصوص طلب التمويل لاحقاً، علماً أن البنك ليس ملزماً بإبداء أسباب في حالة عدم الموافقة على الطلب.

التاريخ: [] [] [] / [] [] []

رقم العميل: _____

توصية من: _____

الفرع: _____

التوقيع: _____

رمز DSR/PBO: _____

الاسم: _____

اسم DSR/PBO: _____

توقيع DSR/PBO: _____

مركز الاتصال: 800 700 60

ملحق رقم (٦)

خطوات التمويل عن طريق المشاركة المتناقصة



فتوى المشاركة المتناقصة للأفراد

فتوى برنامج "المشاركة المتناقصة" (الأفراد)

راجعت هيئة الرقابة الشرعية في بنك نزوى برنامج "المشاركة المتناقصة" للأفراد، ومستنداته بشكل وافي، ووافقت عليه. ويتضمن البرنامج تمويل شراء الأعيان والعقارات الجاهزة، وتمويل بناء العقارات.

1. الخطوات التنفيذية الأساسية في تمويل شراء العقارات الجاهزة

- 1.1. بناءً على طلب التمويل الذي تقدم به الزبون ووافق عليه البنك، يوقع البنك عقد مشاركة متناقصة مع الزبون لشراء عقار جاهز معلوم وتحدد نسبة حصة البنك في المشاركة على أساس المبلغ المتفق عليه الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.
- 1.2. يسهم الزبون بحصته المتفق عليها في المشاركة، وتحدد حصة الزبون في رأس مال المشاركة على أساس المبلغ الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.
- 1.3. يشتري البنك والزبون العقار من مالكة بتبادل الإيجاب والقبول.
- 1.4. بعد إبرام عقد المشاركة، يؤجر البنك حصته في ملكية العقار الجاهز إلى الزبون بعقد إجارة مستقل مقابل دفعات الإجارة المتفق عليها خلال مدة الإجارة.
- 1.5. بموجب تعهد مستقل صدر عن الزبون لشراء حصة ملكية البنك في عقار المشاركة، يبيع البنك حصته في ملكية العقار تدريجياً إلى الزبون وذلك بتوقيع عقد بيع مستقل في كل مرة يبيع فيها جزءاً من الحصة، بسعر يتفق عليه الطرفان في حينه.
- 1.6. تتناقص قيمة دفعات الإجارة من الزبون إلى البنك بنفس نسبة التناقص في حصة ملكية البنك في العقار المؤجر.
- 1.7. بموجب البيع التدريجي لحصة البنك في ملكية العقار، تتناقص حصته في ملكية العقار، وتزداد حصة ملكية الزبون في العقار بنفس النسبة عند كل عملية بيع، إلى أن يتملك الزبون كامل العقار.
- 1.8. خلال مدة المشاركة، يتحمل البنك والزبون مخاطر الملكية، لا سيما الصيانة الرئيسية والتأمين التكافلي على العقار، بما يتناسب مع حصة كل منهما في ملكية العقار.

2. الخطوات التنفيذية الأساسية في تمويل العقارات قيد البناء

- 2.1. بناءً على طلب التمويل الذي تقدم به الزبون ووافق عليه البنك، يوقع البنك عقد مشاركة متناقصة مع الزبون في بناء عقار مبنية مواصفاته وفق الخرائط التي تقدم بها الزبون، وتحدد نسبة حصة البنك في المشاركة على أساس المبلغ المتفق عليه الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.
- 2.2. يسهم الزبون بحصته المتفق عليها في المشاركة نقداً و/أو عيناً مثل الأراضي والعقارات، وتحدد حصة الزبون في رأس مال المشاركة على أساس ما أسهم به في رأس مال المشاركة، نقداً أو عيناً.
- 2.3. بعد إبرام عقد المشاركة، يؤجر البنك حصته في ملكية العقار قيد البناء إلى الزبون بعقد إجارة موصوفة بالنزعة مستقل مقابل دفعات الإجارة المتفق عليها خلال مدة الإجارة.



- 2.4. بعد انتهاء البناء، وبموجب تعهد مستقل صدر عن الزبون لشراء حصّة ملكيّة البنك في عقار المشاركة، يبيع البنك حصّته في ملكيّة العقار تدريجياً إلى الزبون وذلك بتوقيع عقد بيع مستقل في كل مرة يبيع فيها جزءاً من الحصّة، بسعر يتفق عليه الطرفان في حينه.
- 2.5. تتناقص قيمة دفعات الإجارة من الزبون إلى البنك بنفس نسبة التناقص في حصّة ملكيّة البنك في العقار المؤجر.
- 2.6. بموجب البيع التدريجي لحصّة البنك في ملكيّة العقار، تتناقص حصّته في ملكيّة العقار، وتزداد حصّة ملكيّة الزبون في العقار بنفس النسبة عند كل عملية بيع، إلى أن يتملك الزبون كامل العقار.
- 2.7. بعد انتهاء البناء، وخلال مدة المشاركة، يتحمل البنك والزبون مخاطر الملكيّة، لا سيّما الصيانة الرئيسة والتأمين التكافلي على العقار، بما يتناسب مع حصّة كل منهما في ملكيّة العقار.

تؤكد هيئة الرقابة الشرعية أنّ برنامج "المشاركة المتناقصة" للأفراد متوافق مع الأحكام الشرعية الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية للبنك والمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات الماليّة والإسلاميّة، لا سيّما المعيار الشرعي رقم (12) في المشاركة، وغيرها من المعايير الشرعيّة والمحاسبية ذات العلاقة، وبموجب القوانين المعمول بها في سلطنة عُمان.

وتوصي هيئة الرقابة الشرعيّة بتقوى الله وإخلاص النية في السرّ والعلن، وإصلاح العمل لما فيه الخير، والله الموفق؛ والله أعلم.

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ الدكتور عبد الستار أبو غدة

عضو هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ الدكتور محمّد بن راشد الغاربي

عضو هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ إبراهيم بن ناصر الصوّافي

مسقط، الأحد، 22 من شهر شعبان 1437هـ، الموافق له 2016/05/29م.

ملحق رقم (٧)

طلب تمويل عن طريق المشاركة المتناقصة



طلب تمويل عقاري (مشاركة متناقصة)

التاريخ:

ملاحظة: الرجاء تعبئة هذا الطلب بخط واضح والتوقيع في الفراغ المخصص لذلك.

البيانات الشخصية

رقم العميل: _____ اسم العميل: _____
 الحالة الاجتماعية: ☐ أعزب ☐ متزوج ☐ غير ذلك: _____ عدد المعالين: _____
 المستوى التعليمي: ☐ طالب جامعي ☐ خريج جامعي ☐ دراسات عليا ☐ غير ذلك: _____
 السكن: ☐ ملك ☐ مستأجر ☐ مع الوالدين ☐ مؤجر من صاحب العمل ☐ غير ذلك: _____
 اسم جهة العمل: _____ تاريخ الإنشاق بالعمل:

بيانات التمويل

القيمة التقديرية للممتلكات: _____ هامش الجدية (%): _____
 رسوم وزارة الإسكان: ☐ مطلوب تمويله: ☐ نعم ☐ لا مبلغ التمويل المطلوب: _____
 المدة: _____ (بالأشهر) نسبة الربح: _____
 مبلغ السداد الشهري (مبدئي): _____ رسوم الإجازات: _____ (غير قابل للاسترداد)
 الدخل الشهري: _____ يوم استلام الراتب: _____
 من كل شهر: _____
 كيفية الدفع: ☐ تعليمات دائمة ☐ شيكات مؤجلة الدفع
 رقم الحساب: (إذا كان الراتب محوّلًا إلى بنك نزوى)

بيانات العقار

نوع العقار المطلوب: ☐ فيلا ☐ شقة ☐ أرض
 عنوان العقار: _____
 هل سيتم استخدام جزء من العقار لعمل تجاري؟ ☐ نعم ☐ لا
 هل سيتم استخدام العقار لإقامتك الدائمة؟ ☐ نعم ☐ لا

ملكية العقار

اسم البائع (1): _____
 العلاقة مع مقدم الطلب: _____
 اسم البائع (2): _____
 العلاقة مع مقدم الطلب: _____

الأصول الأخرى التي يمكنها طلب التمويل

عدد الممتلكات وقيمتها: _____
 هل العقار ممول؟ ☐ نعم ☐ لا
 إذا كانت الإجابة بنعم، كم هو مبلغ القسط الشهري: _____ المبلغ المتبقي: _____

الملاقات المصرفية

اسم البنك	رقم الحساب	نوع الحساب	الملاقة منذ (شهر/سنة)

www.banknizwa.om

مركز الاتصال: 800 700 60

ملحق رقم (٨)

الخطوات التنفيذية للتمويل عن طريق الاستصناع



فتوى برنامج "الاستصناع" للأفراد

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد،

فقد راجعت هيئة الرقابة الشرعية في بنك نزوى برنامج "الاستصناع" للأفراد ومستنداته بشكل وافٍ، والذي يعتمد على الخطوات التنفيذية الأساسية التالية:

- ينقذ برنامج الاستصناع في تمويل المشروعات والعمليات التي تتضمن بناء العقارات، وتصنيع مختلف أنواع الأصول والسلع.
- بناءً على طلب الزبون، يمول البنك، بصفته الصانع، أعمال البناء والتصنيع من خلال توقيع عقد استصناع مع الزبون حسب المواصفات المطلوبة بسعر الاستصناع وتاريخ التسليم المتفق عليه؛
- يحق للبنك، بصفته الصانع، أن ينقذ الأعمال المطلوبة بواسطة طرف ثالث من خلال عقد استصناع موازٍ، وبنفس المواصفات وتاريخ التسليم، من غير ربط بين العقدتين؛
- عقد الاستصناع المنقذ بين البنك والزبون مستقل عن عقد الاستصناع الموازي المنقذ بين البنك والطرف الثالث، ولا يحق للبنك أن يعفي نفسه من مسؤوليته والتزامه في حال عدم تسليم الطرف الثالث للمشروع حسب عقد الاستصناع الموازي.
- يلتزم البنك بصفته الصانع في عقد الاستصناع تسليم المشروع أو السلع في تاريخ التسليم المتفق عليه في عقد الاستصناع؛
- يحق للبنك أن يعين الزبون المستصنع مشرفاً على أعمال البناء أو التصنيع ولن يدفع البنك دفعات إلى الطرف الثالث دون موافقة الزبون بصفته مشرفاً؛
- يسدّد الزبون، بصفته المستصنع، أقساط الاستصناع إلى البنك حسب اتفاقية جدول دفعات الاستصناع المتفق عليه؛
- يحول البنك بصفته المستصنع في عقد الاستصناع الموازي ضمانات العيوب من الطرف الثالث في عقد الاستصناع الموازي إلى الزبون؛ وفي حال تعذرت تحصيل الضمان من الصانع الموازي، يحق للزبون الرجوع على البنك الصانع.
- في حال عدم تسليم البناء أو المشروع حسب المواصفات المتفق عليها، يحق للبنك أن يعرض على الزبون حسماً من سعر الاستصناع للتعويض عن النقص في المواصفات؛
- يحق للزبون أن يشترط على البنك الصانع في عقد الاستصناع أن يدفع غرامة تأخير في حال تأخر تسليم المشروع عن الموعد المتفق عليه، كما يحق للبنك اشتراط غرامة التأخير على المقاول في عقد الاستصناع الموازي.

تؤكد هيئة الرقابة الشرعية أنّ برنامج "الاستصناع" متوافق مع الأحكام الشرعية الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية للبنك والمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية، لا سيما المعيار الشرعي رقم (11) في الاستصناع، وغيرها من المعايير الشرعية والمحاسبية ذات العلاقة، وبموجب القوانين المرعية الإجراء في سلطنة عُمان.

وتوصي هيئة الرقابة الشرعية بتقوى الله وإخلاص النية في السزو العلن، وإصلاح العمل لما فيه الخير، والله الموفق؛ والله أعلم.



رئيس هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ الدكتور عبد الستار أبو غدة

محمد بن جعفر

عضو هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ الدكتور محمد بن راشد الغاري

عضو هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ إبراهيم بن ناصر الصوافي

مسقط، الأربعاء، السادس من شهر صفر 1437 هـ، الموافق له 2015/11/18 م.

ملحق رقم (٩)

الوثائق المطلوبة لتمويل بناء المنازل



الوثائق المطلوبة لتمويل بناء منزل		وثائق العميل
Under Construction Home Finance Documents		وثائق العميل
Customer Documents		
1.	Home Financing Application	1. إستمارة تمويل منزلي
2.	Copy of ID Card with original Seen	2. نسخة من البطاقة الشخصية مطابقة للأصل
3.	Original Salary Certificate (Validity is 30 days)	3. أصل شهادة راتب معنونه لبنك نزوى وصالحة لمدة 30 يوماً
4.	Original Salary Assignment Letter addressed to Bank Nizwa by the employer	4. أصل رسالة تحويل راتب معنونه لبنك نزوى من جهة العمل
5.	Original Bank Statements for last 6 Months.	5. أصل كشف حساب بنكي لأخر 6 أشهر.
6.	Original Liability Certificate in case of any liability	6. أصل شهادة مديونية في حالة وجود مديونية
7.	Utility Bill or any other document as a proof of residence	7. نسخة من صورة فاتورة الكهرباء أو المياه أو أي إثبات لعنوان الإقامة
8.	Pay slip for last 3 months (If variance in net salary credited to bank is 10% or more)	8. إيصال راتب لأخر 3 شهور (في حالة تفاوت صافي الراتب المودع في حساب البنك بنسبة 10% أو أكثر)
9.	Declaration of good health or Medical Questionnaire form (More than OMR 100,000)	9. إفصاح عن الحالة الصحية لغرض التأمين في حالة كان مبلغ التمويل أكثر من 100 ألف ريال
10.	Copy of Marriage Certificate in case of married couple applying for the joint financing.	10. نسخة من شهادة الزواج في حالة التمويل المشترك بين الزوجين
11.	Employment Contract for Oil & Gas and Construction Sector	11. نسخة من عقد العمل مصدق إذا كان الزبون يعمل في قطاع النفط والغاز أو الإنشاءات.
Property Documents		وثائق العقار
12.	Copy of Title deed (Mulkiya) and Kuruki	12. نسخة من سند ملكية العقار والرسم المساحي (الكروكي)
13.	Drawings of the property approved by Municipality	13. خرائط معتمدة للعقار من قبل البلدية
14.	Copy of approved Construction Permits from municipality	14. نسخة من إباحة بناء معتمدة من قبل البلدية
15.	Original Contractor Quotation and Bill of Quantity (BOQ) including Consultation fees	15. أصل عرض أسعار من المقاول ومصح الكميات مع رسوم الإشراف الهندسي.
16.	Approved Demarcation of Land	16. تحديد علانم معتمد للعقار
Contractor Documents		وثائق المقاول
17.	Registration certificate from Ministry Of Commerce (CR & Computer Papers)	17. نسخة من السجل التجاري وأوراق الكمبيوتر
18.	Membership certificate Oman Chamber of Commerce	18. شهادة إنتمساب غرفة تجارة وصناعة عُمان
19.	Municipality Certificate	19. الترخيص البلدي
20.	Authorized Signatory List with Ministry Of Commerce	20. نموذج التوقيع معتمد من قبل وزارة التجارة والصناعة
21.	Owner ID in case of Sole Proprietor	21. نسخة من البطاقة الشخصية للمقاول
22.	Completed project (atleast 3 completed project in the last 2 years) (Building Permit & Completion certificate)	22. إثبات بإنجاز ثلاثة مشاريع سكنية خلال سنتين ماضيتين. بإحضار تصريح للشروع بالبناء أو شهادة إكمال بناء
23.	Valid Labour Card of atleast 5 employees	23. نسخة من بطاقة العمل/ مقيم لخمس عمال يعملون لدى المقاول سارية المفعول
Consultant Documents		وثائق الاستشاري
24.	Original Letter of Supervision and Consultation of project addressed to Bank Nizwa	24. أصل رسالة إشراف هندسي للمشروع معنونه لبنك نزوى
25.	Authorized Signatory List with Ministry Of Commerce	25. نموذج التوقيع معتمد من قبل وزارة التجارة والصناعة

قائمة المصادر والمراجع

- (١) أطفيش، محمد بن يوسف (ت: ١٣٣٢هـ)، شرح النيل وشفاء العليل، مكتبة الإرشاد - جدة، ط ٣، ١٤٠٥هـ - ١٩٨٥م.
- (٢) باشا، محمد قدري (ت: ١٣٠٦هـ)، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، شرح وتحقيق: مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، دار السلام، ط ١، مصر - القاهرة، ١٤٣٢هـ - ٢٠١١م.
- (٣) البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل (ت: ٢٥٦هـ)، صحيح البخاري، ت: محمد زهير الناصر، دار طوق النجاة، ط ١، ١٤٢٢هـ.
- (٤) الجرجاني، علي بن محمد بن علي الزين الشريف (ت: ٨١٦هـ)، كتاب التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م.
- (٥) الجمعة، علي بن محمد، معجم المصطلحات الاقتصادية والإسلامية، مكتبة العبيكان - السعودية، ط ١، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.
- (٦) الحضرمي، عبد الله بن بشير، الكوكب الدرّي والجوهر البرّي، وزارة التراث والثقافة، سلطنة عمان، ت: جبر فضيلات، ط ٢، ١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م.
- (٧) ابن حنبل، أحمد بن محمد بن حنبل (ت: ٢٤١هـ)، مسند أحمد بن حنبل، تحقيق: شعيب الأرنؤوط وآخرون، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط ١، ١٤٢١هـ - ٢٠٠١م.
- (٨) الخرشي، أبو عبد الله محمد بن عبد الله الخرشي المالكي (ت: ١١٠١هـ)، شرح مختصر خليل للخرشي، دار الفكر، بيروت، ب.ط، ب.ت.
- (٩) خصاونه، أحمد سليمان، المصارف الإسلامية، عالم الكتب الحديث، الأردن، ط ١، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.
- (١٠) الخضير، محسن أحمد، البنوك الإسلامية، دار الحرية، مصر - القاهرة، ط ١، ١٤١٠هـ - ١٩٩٠م.

- (١١) خلف، فليح حسن، البنوك الإسلامية، جدارا للكتاب العالمي وعالم الكتب الحديث، الأردن، ط١، ٢٠٠٦م.
- (١٢) الخليلي، أحمد بن حمد، فتاوى المعاملات، وزارة الأوقاف والشؤون الدينية، سلطنة عمان، ط١، ١٤٣٤هـ-٢٠١٣م.
- (١٣) خوجة، عز الدين، أدوات الاستثمار الإسلامي، دلة البركة، المملكة العربية السعودية، ط١، ١٩٩٣م.
- (١٤) أبو داود، سليمان بن الأشعث بن إسحاق السّجّستاني (ت: ٢٧٥هـ)، سنن أبي داود، تحقيق: شعيب الأرناؤوط ومحمد كامل، دار الرسالة العالمية، الأردن، ط١، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م.
- (١٥) الديان، ديان بن محمد، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، الهيئة العامة للأوقاف، الرياض، ١٤٣٢هـ.
- (١٦) دوابه، أشرف محمد، التمويل المصرفي الإسلامي الأساس الفكري والتطبيقي، دار السلام، ط١، ١٤٣٦هـ - ٢٠١٥م.
- (١٧) الرفاعي، فادي محمد، المصارف الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ط٢، ٢٠٠٧م.
- (١٨) الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس (ت: ١٠٠٤هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة، ١٤٠٤هـ-١٩٨٤م.
- (١٩) الزبيدي، محمد بن محمد الحسيني (ت: ١٢٠٥هـ)، تاج العروس من جواهر القاموس، دار الهداية، د.م، د.ط، د.ت.
- (٢٠) الزحيلي، محمد، المصارف الإسلامية، دار المكتبي، سوريا - دمشق، ط١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.
- (٢١) الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ط٤، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.
- (٢٢) الزحيلي، وهبة، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، بيروت، ط١، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م.

(٢٣) أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، مصر، ب.ط، ب.ت.

(٢٤) السعدي، فهد بن هاشل، معجم الفقهاء والمتكلمين الإباضية (قسم المشرق)، مكتبة الجيل الواعد، سلطنة عمان، ط١، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.

(٢٥) سليمان ناصر، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، جمعية التراث، الجزائر - القرارة، ط١، ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٢م.

(٢٦) سمحان، حسين محمد، أسس العمليات المصرفية الإسلامية، دار المسيرة، عمان - الأردن، ط١، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.

(٢٧) الشافعي، محمد بن إدريس بن العباس (ت: ٢٠٤هـ)، كتاب الأم، دار المعرفة، بيروت، ب.ط، ١٤١٠هـ - ١٩٩٠م.

(٢٨) شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن، ط٤، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م.

(٢٩) الشماخي، عامر بن علي (ت: ٧٩٢هـ)، الإيضاح، مكتبة مسقط، سلطنة عمان، ط٦، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م.

(٣٠) الطيار، عبدالله وآخرون، الفقه الميسر، مدار الوطن للنشر، الرياض، ط٢، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.

(٣١) ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز بن عابدين الدمشقي (ت: ١٢٥٢هـ)، رد المختار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، ط٢، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

(٣٢) عبادة، إبراهيم عبدالحليم، مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية، دار النفائس، الأردن، ط١، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٨م.

(٣٣) عبدالعظيم أبو زيد، بيع المراجعة وتطبيقاتها المعاصرة في المصارف الإسلامية، دار الفكر، دمشق، ط١، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م.

(٣٤) عليّة، محمد بشير، **القاموس الاقتصادي**، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بيروت، ط ١، ١٩٨٥ م.

(٣٥) العميرة، أحمد بن عبدالعزيز، **نوازل العقار**، دار الميمان، السعودية - الرياض، ط ١، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١١ م.

(٣٦) ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكريا (ت: ٣٩٥ هـ): **معجم مقاييس اللغة**، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ط ١، ١٤٢٢ هـ - ٢٠٠١ م.

(٣٧) الفراهيدي، أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد (ت: ١٧٠ هـ)، **كتاب العين**، ت: د مهدي المخزومي، د إبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال، إيران، ب.ط، ١٤٠٩ هـ - ١٩٩٤ م.

(٣٨) الفراهيدي، الربيع بن حبيب، **الجامع الصحيح**، ضبطه وخرج أحاديثه: محمد إدريس، مكتبة الاستقامة، مسقط، ط ٥، ب.ت.

(٣٩) الفيروز آبادي، مجد الدين محمد بن يعقوب (ت: ٨١٧ هـ)، **القاموس المحيط**، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان، ط ٨، ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م.

(٤٠) الفيومي، أبو العباس أحمد بن محمد (ت: ٧٧٠ هـ)، **المصباح المنير**، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٣ م.

(٤١) ابن قدامة، موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي (ت: ٦٢٠ هـ)، **المغني**، تحقيق: عبد الله التركي وعبد الفتاح الحلو، دار الهجرة.

(٤٢) القره داغي، علي محيي الدين علي، **إجارة الأعيان وتطبيقاتها المعاصرة**، دار البشائر، بيروت، ط ١، ١٤٣٧ هـ - ٢٠١٦ م.

(٤٣) القره داغي، علي محيي الدين علي، **بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة**، دار البشائر الإسلامية، بيروت، ط ٣، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م.

- (٤٤) الكبيسي، فؤاد محمد، إجارة الأعيان في الشريعة والقانون، دار النوادر، سوريا، ط ١، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.
- (٤٥) الكندي، ماجد بن محمد، الوجيز في فقه المعاملات المالية عند الإباضية، ط ١، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.
- (٤٦) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، أعداد متنوعة..
- (٤٧) محمود حسين وحسين محمد، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العلمية، دار المسيرة، الأردن، ط ٤ ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.
- (٤٨) الزرقا، مصطفى أحمد، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، ١٤٢٠هـ، ب.ط.
- (٤٩) المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، ١٤٣٧هـ.
- (٥٠) ملحم، أحمد سالم، بيع المراجحة وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية، مكتبة الرسالة الحديثة، عمان، ط ١، ١٤١٠هـ - ١٩٨٩م.
- (٥١) منظور، محمد بن مكرم بن منظور (ت: ٧١١هـ)، لسان العرب، دار صادر، بيروت - لبنان، ط ٤، ٢٠٠٥م.
- (٥٢) النووي، أبو زكريا محيي الدين بن شرف (ت: ٦٧٦هـ)، المجموع شرح المهذب، تحقيق: محمود مطرجي، دار الفكر، بيروت، ط ١، ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م.
- (٥٣) الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي (ت: ٨٦١هـ)، فتح القدير، دار الفكر، بيروت، ب.ط.
- (٥٤) الياقوت، عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف، ب.ط، ٢٠٠٩م.
- (٥٥) موقع بنك نزوى www.banknizwa.om

فهرس المحتويات

إهداء	١
شكر وعرفان	٢
المقدمة	٣
الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية	٩
المبحث الأول/ مفهوم التمويل العقاري في البنوك الإسلامية	١١
المطلب الأول: تعريف التمويل لغة واصطلاحًا	١١
المطلب الثاني: تعريف العقار لغة واصطلاحًا	١٣
المطلب الثالث: تعريف البنوك الإسلامية	١٥
المطلب الرابع: تعريف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية	١٨
المبحث الثاني/ أهداف وخصائص التمويل العقاري	١٩
المطلب الأول: أهداف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية	١٩
المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري في البنوك الإسلامية	٢٣

٢٥	الفصل الثاني/ صيغ التمويل العقاري في البنوك الإسلامية
٢٧	المبحث الأول: التمويل العقاري بالمراجحة في البنوك الإسلامية
٢٧	المطلب الأول: تعريف المراجحة لغة واصطلاحًا
٢٨	المطلب الثاني: مشروعية عقد المراجحة
٢٩	المطلب الثالث: شروط بيع المراجحة
٣١	المطلب الرابع: أنواع بيع المراجحة
٣٤	المطلب الخامس: المراجحة للآمر بالشراء في بنك نزوى
٣٩	المبحث الثاني/ التمويل العقاري بالإجارة في البنوك الإسلامية
٣٩	المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحًا
٤٠	المطلب الثاني: مشروعية الإجارة
٤٢	المطلب الثالث: شروط الإجارة
٤٣	المطلب الرابع: أنواع الإجازات التي تقدمها البنوك
٤٤	المطلب الخامس: التمويل العقاري بالإجارة في بنك نزوى
٤٦	المبحث الثالث/ التمويل العقاري بالمشاركة في البنوك الإسلامية
٤٦	المطلب الأول: تعريف الشركة لغة واصطلاحًا
٤٦	المطلب الثاني: مشروعية المشاركة
٤٧	المطلب الثالث: أنواع الشركات

المطلب الرابع: التمويل العقاري بالمشاركة في بنك نزوى	٥٠
المبحث الرابع/ التمويل العقاري بالاستصناع في البنوك الإسلامية	٥٤
المطلب الأول: تعريف الاستصناع لغة واصطلاحًا وشروطه	٥٤
المطلب الثاني: التمويل العقاري بالاستصناع في بنك نزوى	٥٦
الخاتمة	٦٢
الملاحق	٦٤
المصادر والمراجع	٧٩