



التمويل العقاري في المصارف الإسلامية  
دراسة تطبيقية في بنك البركة الإسلامي السوري

إعداد

سميرة علي عبد الملك آل المدرس

بحث متطلب مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون المقارن

كلية أحمد إبراهيم للحقوق  
الجامعة الإسلامية العالمية ماليزيا

فبراير ٢٠١٥ م

## ملخص البحث

تهدف الدراسة إلى إيضاح كيفية تطبيق التمويل العقاري في المصارف الإسلامية مع التركيز أكثر على ماهيته ومفهومه، وعناصره الأساسية، وموضوعه وطبيعته من النواحي القانونية والشرعية والمصرفية. وتتمثل إشكالية البحث في إمكانية وجود بعض المخالفات الشرعية في عقد منح التمويل العقاري بصيغة المشاركة المتناقصة في بنك البركة الإسلامي السوري. واستندت الدراسة على بيان التكيف القانوني السوري والفقه الإسلامي فيما يتعلق بصيغتي المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك والإجارة المنتهية بالتمليك بوصفهما من أدوات التمويل العقاري. وأجرت الباحثة دراسة على حالة بنك البركة الإسلامي السوري في الجانب التطبيقي لعملية منح التمويل العقاري السكني للأفراد، والتحليل النقدي لصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك بوصفها نموذجاً تطبيقياً مع التأكيد أكثر على العلاقة التعاقدية المبرمة بين بنك البركة، وطالب التمويل العقاري ومناقشة موادها، وآلياتها المتبعة وآثارها المترتبة على التعاقد قانوناً وشرعاً، والمخاطر القانونية والشرعية المحتملة التي قد يتعرض لها هذا التعاقد ولتحقيق أهداف البحث وتوقعاته أتبعته الباحثة المنهج التحليلي والموضوعي المقارن بين القانون والشرعية. وتوصلت الدراسة في نهاية المطاف إلى أنّ هناك اختلافاً في طبيعة وطريقة تطبيق التمويل العقاري بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي. وتعتقد الباحثة أنّ التطبيق الصحيح للتمويل العقاري سيساعد المصارف الإسلامية في معرفة الطرق، والوسائل المناسبة؛ لتطبيق صيغها التمويلية وفقاً للضوابط الشرعية، واجتناب الممارسات الخاطئة التي قد تقع فيها، فتُبعد عملية منح التمويل العقاري عن أهدافه الأساسية السامية المتمثلة في تلبية الحاجات الضرورية للأفراد من المساكن. وضرورة التركيز على تطبيقه بصورة شاملة ومنهجية وفقاً للشرعية الإسلامية مع تشديد الرقابة على صيغته الشرعية، وإجراءاته وتنويعها. وتقديم المزيد من الإعفاءات، والتسهيلات القانونية التي تلائم عمليات المصارف الإسلامية.

## ABSTRACT

This study aims to examine the application of Islamic home financing in Islamic banking system focusing more on its concept, essential elements and subject matter from *Sharī'ah*, legal and banking perspectives. The paradox in this research is the possibility of the existence of some *Sharī'ah* irregularity issues facing in the application of *Al-Mushārah Al-Mutanaqīshah* contract as a mode of Islamic home financing in Al-Baraka Islamic Bank in Syria. It also examines *Al-Mushārah Al-Muntahīyah bī al-Tamlīk - Al-Mutanaqīshah* and financial *Al-Ijārah Al-Muntahīyah bī al-Tamlīk* that have been used as *Sharī'ah* compliant modes of financing and legal perspectives in Syria. The researcher conducted a case study on Al-Baraka Islamic Bank in Syria by examining the operation of its Islamic home financing products for individuals. *Al-Mushārah Al-Muntahīyah bī al-Tamlīk - Al-Mutanaqīshah* contract has been critically analysed stressing more on the contractual relationship between transacting parties, subject matter, effects of the contract and potential risks from both *Sharī'ah* and legal perspectives. This study employs comparative and critical analysis approaches between *Sharī'ah* and common law to realise its objectives. It finds that there are inconsistencies with regard to the nature and method of home financing between *Sharī'ah* requirements and regulatory framework in Syria. Thus, it demonstrates that the correct application of *Mushārah* contract in Islamic home financing product will assist the operation of Islamic banks conform to the *Sharī'ah* requirements. Meanwhile, keeping away from malpractices will assist the bank to achieve the core objectives of *Sharī'ah* with emphasis to ensure the response to necessities of needy and destitute. The emphasis is put on the need for comprehensive application of Islamic home financing in conformity with *Sharī'ah* requirements and the dire need for *Sharī'ah* governance coupled with legal and regulatory supports to accommodate Islamic banking operations.

## APPROVAL PAGE

I certify that I have supervised and read this study and in my opinion it conforms to acceptable standards of scholarly presentation and is fully adequate, in scope and quality, as a dissertation for the degree of Master of Comparative Law.

.....  
Aznan Hasan  
Supervisor

I certify that I have read this study and in my opinion it conforms to acceptable standards of scholarly presentation and is fully adequate, in scope and quality, as a dissertation for the degree of Master of Comparative Law.

.....  
Muhammad Laeba  
Internal Examiner

.....  
Abdul Karim Ali  
External Examiner

This dissertation was submitted to the Department of Islamic Law and is accepted as fulfilment of the requirement for the degree of Master of Comparative Law.

.....  
Head, Department of Islamic Law

This dissertation was submitted to the Ahmed Ibrahim Kulliyyah of Laws and is accepted as fulfilment of the requirement for the degree of Master of Comparative Law.

.....  
Hunud Abia Kadouf  
Dean, Ahmad Ibrahim Kulliyyah of  
Laws

## DECLARATION

I hereby declare that this dissertation is the result of my own investigations, except where otherwise stated. I also declare that it has not been previously or concurrently submitted as a whole for any other degrees at IIUM or other institutions.

Samira Ali Abdul Malik Al Al-Mudarris

Date: .....

Signature: .....

## إقرار بحقوق الطبع وإثبات مشروعية استخدام البحوث غير المنشورة

حقوق الطبع ٢٠١٥م محفوظة ل: سميرة علي عبد الملك آل المدرس

### التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

#### دراسة تطبيقية في بنك البركة الإسلامي السوري

لا يجوز إعادة إنتاج أو استخدام هذا البحث غير المنشور في أي شكل، وبأي صورة (آلية كانت أو إلكترونية أو غيرها) بما في ذلك الاستنساخ أو التسجيل، دون إذن مكتوب من الباحث إلا في الحالات الآتية:

- ١- يمكن للآخرين اقتباس أي مادة من هذا البحث غير المنشور في كتابتهم بشرط الاعتراف بفضل صاحب النص المقتبس، وتوثيق النص بصورة مناسبة.
- ٢- يكون للجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا ومكبتها حق الاستنساخ (بشكل الطبع أو بصورة آلية)؛ لأغراض مؤسسية وتعليمية، ولكن ليس لأغراض البيع العام.
- ٣- يكون لمكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا حق استخراج نسخ من هذا البحث غير المنشور إذا طلبتها مكبات الجامعات، ومراكز البحوث الأخرى.
- ٤- سيزود الباحث مكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا بعنوانه مع إعلامها عند تغيير العنوان.
- ٥- سيتم الاتصال بالباحث لغرض الحصول على موافقته على استنساخ هذا البحث غير المنشور للأفراد من خلال عنوانه البريدي، أو الإلكتروني المتوفر في المكتبة. وإذا لم يجب الباحث خلال عشرة أسابيع من تاريخ الرسالة الموجهة إليه، ستقوم مكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا باستخدام حقها في تزويد المطالبيين به.

أكد هذا الإقرار: سميرة علي عبد الملك آل المدرس

التوقيع: .....

التاريخ: .....

إلى خاتم الأنبياء والمرسلين والمبشرين حبيب الله سيدنا محمد صل الله عليه وسلم.  
إلى والدي رحمه الله، وأدخله فسيح جناته.  
إلى والدتي الكريمة أطل الله عمرها في طاعته، وبارك لي فيها.  
إلى إخوتي الذين فقدتهم في الحرب أدخلهم الله فسيح جناته.  
إلى أخواتي الكريمات، وبارك الله لي فيهم.  
إلى زوجي الغالي الكريم الصبور، بارك الله لي فيه.  
إلى توأمي الحبيبة، بارك الله لي فيها.  
إلى كل من مدّ يد العون لي على إكمال رسالتي، بارك الله بكم، وجزاكم عني كلّ الخير.

## الشكر والتقدير

أتقدم بجزيل الشكر والامتنان والتقدير للعاملين في الطاقم الإداري في كلية إبراهيم للحقوق، وأخصّ بالشكر والتقدير المشرف على البحث الدكتور عزنان حسن والدكتور محمد لثيبا؛ لتوجيهاتهم القيّمة والسديدة، وقبولهم الإشراف على رسالتي رغم مشاغلهم ومسؤولياتهم الكبيرة، كما أتقدّم بالشكر الجزيل للدكتور يونس صوالحي؛ لتقديمه العون والنصائح القيّمة في المراحل الأولى من البحث، وإلى الأخ حسن أحمد لمحاولته توفير المصادر المناسبة للبحث، وإلى كلّ من ساهم في توجيهاته؛ لخدمة هذا البحث وبارك الله في الجميع .



## محتويات البحث

ب.....	خلاصة البحث
ج.....	خلاصة البحث باللغة الانجليزية
د.....	صفحة القبول
ه.....	صفحة الإقرار
و.....	صفحة حقوق النشر
ز.....	الإهداء
ح.....	الشكر والتقدير

١.....	<b>الفصل التمهيدي</b>
١.....	مقدمة
٢.....	مشكلة البحث
٢.....	أهداف البحث
٣.....	أهمية البحث
٣.....	حدود البحث
٤.....	منهج البحث
٥.....	الدراسات السابقة

١١.....	<b>الفصل الأول: التمويل العقاري في المصارف الإسلامية</b>
١١.....	المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري
١١.....	المطلب الأول - مفهوم التمويل العقاري:
١٣.....	أولاً - التمويل العقاري من الناحية المصرفية
١٤.....	ثانياً - التمويل العقاري من الناحية القانونية

المطلب الثاني - عناصر التمويل العقاري	١٦
أولاً - في مجال شراء العقارات:	١٧
ثانياً - ترميم أو تحسين عقار:	٢٠
ثالثاً - بناء العقار، وهذا المجال يكون أطرافه، هم:	٢١
المبحث الثاني: نشأة التمويل العقاري في المصارف الإسلامية	٢٣
المطلب الأول: تاريخ التمويل العقاري	٢٣
المطلب الثاني: طبيعة التمويل العقاري	٢٩
الفرع الأول: طبيعة اتفاقية التمويل العقاري قانوناً	٢٩
الفرع الثاني: طبيعة اتفاقية التمويل العقاري فقهاً	٣٣

## الفصل الثاني: الإطار النظري لعمليات التمويل العقاري في المصارف

الإسلامية	٤٣
المبحث الأول: التمويل العقاري بصيغة المشاركة المتناقصة	٤٣
المطلب الأول: المشاركة المتناقصة في الفقه الإسلامي والعمل المصرفي	
الإسلامي	٤٣
الفرع الأول: مفهوم المشاركة المتناقصة أو المنتهية بالتمليك في	
الفقه الإسلامي:	٤٤
الفرع الثاني - المشاركة المتناقصة في العمل المصرفي الإسلامي:	٤٥
المطلب الثاني - التكيف القانوني والشرعي لتمويل العقاري بالمشاركة	
المتناقصة	٥٦
الفرع الأول - التكيف القانوني لتمويل العقاري بالمشاركة	
المتناقصة:	٥٦
الفرع الثاني - التكيف الشرعي لتمويل العقاري بالمشاركة	
المتناقصة:	٥٧

المطلب الثالث - الإشكالات القانونية والفقهية للتمويل العقاري	
بالمشاركة المتناقصة	٦٢.....
الفرع الأول - الناحية القانونية والفقهية لعقد المشاركة المتناقصة:	٦٢....
الفرع الثاني - النواحي القانونية والشرعية لمسألة لزوم العقد من	
عدمه بالمشاركة المتناقصة:	٦٤.....
الفرع الثالث - النواحي القانونية والشرعية لمسألة الإلزام بالوعد	
بالمشاركة المتناقصة:	٦٥.....
الفرع الرابع - النواحي القانونية والفقهية لمسألة الربح في المشاركة	
المتناقصة:	٦٨.....
الفرع الخامس - النواحي القانونية والفقهية لمسألة تحديد الحصة	
لأطراف المشاركة المتناقصة:	٧١.....
الفرع السادس - النواحي القانونية والشرعية لمسألة بيع حصة	
الشريك بالمشاركة المتناقصة:	٧٢.....
الفرع السابع - المسائل الخاصة المتعلقة بموضوع عقد المشاركة	
المتناقصة:	٧٤.....
المطلب الرابع - مزايا التمويل العقاري بالمشاركة المتناقصة	٧٩.....
المبحث الثاني: التمويل العقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك	٨١.....
المطلب الأول - الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي والعمل	
المصري الإسلامي	٨١.....
الفرع الأول - مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي:	٨١.....
الفرع الثاني - مفهوم عقد الإجارة المنتهية بالتملك في العمل	
المصري الإسلامي:	٨٤.....
المطلب الثاني - التكييف القانوني والشرعي للتمويل العقاري بالإجارة	
المنتهية بالتملك	٨٩.....

الفرع الأول- التكييف القانوني للتمويل العقاري بالإجارة المنتهية	
بالتملك	٨٩.....
الفرع الثاني- التكييف الشرعي للتمويل العقاري بالإجارة المنتهية	
بالتملك	٩٣.....
المطلب الثالث- الإشكالات القانونية والفقهية للتمويل العقاري	
بالإجارة المنتهية بالتملك	٩٧.....
الفرع الخامس: أشكال الإجارة المنتهية بالتملك	١١٠.....
المطلب الرابع: مزايا التمويل العقاري بالإجارة المنتهية بالتملك	١٣٣.....
أولاً: من جانب المؤجر-الممول-المالك	١٣٣.....
ثانياً: من جانب المستأجر للأصل	١٣٥.....
ثالثاً: من الجانبين (المؤجر والمستأجر)	١٣٦.....

### الفصل الثالث: تطبيق التمويل العقاري بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك

في بنك البركة الإسلامي السوري	١٣٨.....
المبحث الأول: مقدمة عن بنك البركة الإسلامي السوري	١٣٨.....
المطلب الأول- نشأة بنك البركة الإسلامي السوري	١٣٨.....
المطلب الثاني- القواعد العامة المطبقة للتمويل العقاري في بنك البركة	
الإسلامي السوري	١٤٩.....
المبحث الثاني: الإجراءات العملية المتبعة في عمليات التمويل العقاري	
بالمشاركة المتناقصة	١٥٣.....
المطلب الأول - آليات منح التمويل العقاري بالمشاركة المتناقصة	١٥٥.....
أولاً- تقديم طلب التمويل العقاري وإعداد الملف الخاص به:	١٥٥.....
المطلب الثاني - الآثار المترتبة عن عمليات منح التمويل العقاري	
بالمشاركة المتناقصة	١٦٦.....

الفرع الأول: نموذج لعقد مشاركة عقار متناقصة في الشراء ابتداءً	
ثمّ التأجير إلى المتعامل	١٦٦.....
الفرع الثاني: نموذج لوعده بشراء حصّة شائعة	١٧٠.....
الفرع الثالث: نموذج لوعده باستئجار حصّة شائعة	١٧٣.....
الفرع الرابع: نموذج لعقد إيجار حصّة شائعة	١٧٣.....
الفرع الخامس: نموذج ملحق رقم (١) لتحديد قيمة الإجارة للعام	
	١٧٥.....
الفرع السادس: نموذج لبيع حصّة شائعة	١٧٨.....
المبحث الثالث: مخاطر التمويل العقاري بالصيغة التمويلية الشرعية المتمثلة	
بالمشاركة المتناقصة	١٨٢.....
المطلب الأول: مخاطر التمويل العقاري	١٨٢.....
المطلب الثاني: المعالجات المقترحة في بنك البركة لتخفيف حدّة	
المخاطر	١٩٢.....
أولاً- المخاطر الشرعية-الالتزام بالشريعة الإسلامية-:	١٩٢.....
الخاتمة	٢٠٠.....
نتائج البحث وتوصياته:	٢٠١.....
المصادر والمراجع	٢٠٣.....
الملاحق	٢٢٥.....

## الفصل التمهيدي

### مقدمة

تتناول الدراسة مشكلة من أهم المشاكل التي تمس حياة الإنسان بشكل خاص، وتتعلق بتوفير حاجة ملحة من حاجاته الضرورية والأساسية، ومحاولات إيجاد حلّ واضح لها ألا وهي مشكلة التمويل العقاري، وبالأخصّ شراء العقارات السكنية الخاصّة بالفرد العادي، والضوابط الشرعيّة لهذا النوع من التمويل، فالواقع العملي للتمويل العقاري يقتصر على وسيلة وحيدة، وهي الإقراض بالفائدة في البنوك التقليدية، بينما نجد أنّ المصارف الإسلاميّة اعتمدت الصيغ الشرعيّة النابعة من الفقه الإسلامي بوصفها وسائل مشروعّة؛ لتوفير المسكن اللازم للإنسان الخالية من الربا والتي تحقق العدالة والتوازن في توزيع المخاطر والمنافع بين أطراف التعاقد، ومن هذه الوسائل المشاركة المنتهية بالتملك، والإجارة المنتهية بالتملك وغيرها من الوسائل المشروعّة. وهناك أمور ينبغي مراعاتها عند إجراء عقد التمويل العقاري ومن ضمنها أن تكون شروطه، وإجراءاته موافقة لأحكام الشريعة الإسلاميّة، وأن تخلو من ظلم المتعاقدين لبعضهما بعضاً، ولقد حاولت العديد من البلدان إصدار قوانين التمويل العقاري؛ لإيجاد مخرج قانوني واقتصادي لمشكلة تمويل المساكن، والعقارات ومن هذه الدول الجمهورية العربية السورية المتمثل بالتعليمات التنفيذية المتعلقة بشركات التمويل العقاري، وإعادة التمويل العقاري المرقم ١٥ لسنة ٢٠١٢م الذي يهدف إلى وضع بيئة تشريعية ناظمة لعمل شركات التمويل العقاري، وإعادة التمويل على أسس وقواعد مدروسة بشكل يضمن حقوق أطراف اتفاق التمويل العقاري مع التركيز على توفير الخبرات الكافية والملاءة المالية في مجال التمويل العقاري، وتعبئة المدخرات المحلية، وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية، وإيجاد جهات تمويل إضافية منافسة في سوق التمويل العقاري إلى جانب المؤسسات المالية والمصرفية التي ستعمل على سدّ حاجات التمويل لمشروعات التطوير العقاري، وتوفير التمويل لمختلف فئات المجتمع السوري وفقاً لإمكاناتهم المالية مع مراعاة تدبير التمويل لأصحاب الدخل

المحدودة والمتوسطة، مما يؤدي إلى رفع إداء الجهات العاملة في مجال التمويل، وبالتالي تقديم خدمات أفضل للمستفيدين من التمويل العقاري، وتحقيق المنافسة الإيجابية فيما بينهم .

### مشكلة البحث

تنحصر إشكالية البحث في إمكانية وجود بعض المخالفات الشرعيّة لصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك المتبعة في بنك البركة الإسلاميّ السوريّ في بعض موادّه المدرجة في عقد منح التمويل العقاريّ .

### أهداف البحث

يهدف البحث أساساً وفي المقام الأول الى التركيز على الكيفية التي يتمّ بها تطبيق التمويل العقاريّ بالأخصّ التمويل السكني للأفراد في المصارف الإسلاميّة، وتتجلى أهداف البحث فيما يلي:

1. بيان القوانين التي تحكم سير عمل المصارف الإسلاميّة في الجمهورية العربية السورية فيما يتعلق بالتمويل العقاريّ .
2. بيان مدى اهتمام الشريعة الإسلاميّة بمسألة توفير المسكن للإنسان، ومدى تفوق الفقه الإسلاميّ على القانون الوضعيّ في توفيره الصيغ الشرعيّة الإسلاميّة؛ لتوفير المسكن الملائم للأفراد والتي تُمكنه من امتلاكه بالطرق المشروعة المباحة البعيدة عن الربا، باعتبار أن الفقه الإسلاميّ غني بالأحكام والوسائل التمويلية العديدة التي تخصّ جميع المعاملات المتعلقة بحاجات الإنسان .
3. بيان مدى تفوق الوسائل الشرعية في عملية منح التمويل العقاريّ المطبق في المصارف الإسلاميّة وابتعادها عن صور التحايل على الربا .
4. بيان الآليات والضوابط والإجراءات المتبعة في التمويل العقاريّ بصيغة المشاركة المتناقصة في بنك البركة الإسلاميّ السوريّ بوصفه نموذجاً .

5. بيان الرؤية الشرعية والقانونية لكيفية تطبيق التمويل العقاري في المصارف الإسلامية .

### فرضية البحث

وجود اختلاف جذري في تطبيق التمويل العقاري بين المصارف الإسلامية وغيرها من المؤسسات المالية التقليدية. فالمصارف الإسلامية وفقاً لقواعد الشريعة الإسلامية تستطيع توفير ما يحتاجه الإنسان من مسكن أو أي عقار يلائم احتياجاته المشروعة؛ لذلك من الضروريّ للغاية دراسة كيفية تطبيق التمويل العقاري بصورة شاملة، ومنهجية وفقاً للشريعة الإسلامية في المصارف الإسلامية .

ونفترض الدراسة أنّ التطبيق الصحيح للتمويل العقاري الإسلامي سوف يساعد المصارف الإسلامية في توفير حاجات الأفراد الضرورية بوسائل مشروعة، وتنمية المجتمع المسلم وحمايته من الحرام باتباع الوسائل المحرمة شرعاً؛ لتوفير احتياجات فئات المجتمع المختلفة للعقارات السكنية بالأخصّ للأفراد الطبيعيين العاديين. فالدراسة تسعى لتوفير تطبيقات شاملة عن التمويل العقاري في مجال الخدمات المصرفية الإسلامية، والتعرف على الطرق والوسائل المشروعة؛ لتقوية الخدمات المصرفية الإسلامية المتمثلة بعمليات منح التمويل العقاري .

### أهمية البحث

تتضح أهمية البحث من خلال بيانه القوانين السورية المتعلقة بعمليات منح التمويل العقاري، والقوانين السورية الخاصة بعمليات المصارف الإسلامية في سورية، وبيان الإجراءات المتبعة في عملية منح التمويل العقاري-بالأخصّ التمويل الإسكاني للأفراد- في بنك البركة الإسلامي السوري، وآلياته في منح التمويل العقاري .

### حدود البحث

سوف يتناول البحث بالدراسة جانب التمويل العقاري في المصارف الإسلامية ولا سيما بنك البركة الإسلامي السوري بوصفه نموذجاً، وبيان ما اذا كانت صيغ التمويل العقاري المتبعة في



المصارف الإسلامية المتمثلة بالإجارة المنتهية بالتمليك والمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك قد نجحت في توفير حاجات الأفراد من المساكن بالطرق الشرعية المباحة، والتيسير المطلوب، مع ذكر القوانين السورية التي نظمت سير عمليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية؛ للإطلاع على مدى نجاحها في التطبيق العملي .

## منهج البحث

تتبع الدراسة المنهج التحليلي، والموضوعي المقارن، ومن أجل تحقيق توقعات البحث، فإنَّ الباحثة سوف تستمدَّ المادة العلمية في الجوانب الفقهية من كُتب الفقه، والحديث، والتفسير- إذا رأت الباحثة حاجتها إليه- وفي إطار ذلك تحرص الباحثة على استخراج الأقوال من مظاهرها المعتمدة، وعدم اعتماد رأي فقيه أو مذهب إلا من كتبه الخاصة به، وعزو كلِّ قول إلى قائله، وإلى المرجع أو المصدر المستمدَّ منه، كما تلتزم الباحثة توثيق الآيات القرآنية، وتخرّيج الأحاديث النبوية في الهامش، وبيان حالة الأحاديث المروية من حيث الصحة، أو الحسن، أو الضعف .

أما ذكر المصادر في الحاشية، فستقتصر الباحثة فيه على مختصر اسمي كل من الكتاب، والمؤلف، ورقم الصفحة، ولن يتم ذكر المعلومات التفصيلية عن الكتاب إلا مرة واحدة، وسوف تُشير الباحثة بعد ذلك في حالة تكرار الكتاب بالاختصار له بـ -مرجع سابق-.

وإذا نقلت الباحثة من مصدر ما نقلاً حرفياً سيتمَّ وضعه بين قوسين كبيرين: ( ) وسيتم ذكر المصدر في الحاشية، وإذا تمَّ إسقاط شيء من الكلام المنقول أُشير إلى ذلك بثلاث نقاط متتالية (...).

وإذا لم يتمَّ النقل حرفياً وإنما تمَّ تلخيصه تلخيصاً لا تضع الباحثة شيئاً، وستكتب الباحثة في الحاشية كلمة: انظر: كذا. وستحرص الباحثة أيضاً على شرح المصطلحات التي ترد في المتن، وسيكون ذلك في الحاشية في أول ورود لها جنباً إلى جنب مع الكتب والمجلات، والمقالات، والتقارير التي نُشرت في القانون، والتشريعات، فضلاً عن بعض المعلومات المنشورة

بالإنترنت فيما يتعلق بموضوع البحث، راجية من الله أن تتوخى الباحثة الدقة والحذر، ومن الله التوفيق .

## الدراسات السابقة

توجد كثير من المؤلفات والبحوث التي تتحدث عن التمويل العقاري سواء في البنوك التقليدية، أم المصارف الإسلامية إلا أن الدراسة قد وجدت أنها لم تتطرق لكيفية تطبيق التمويل العقاري، وبالأخص فيما يتعلق بالتمويل الإسكاني للأفراد المتمثلة بالمصرف الإسلامي الجديد الذي أنشئ في سوريا المسمى بنك البركة الإسلامي السوري، وإجراءاته المتبعة في تطبيق التمويل العقاري بالصيغ الشرعية الإسلامية وفق القوانين المدنية السورية، وآلياته في منح التمويل العقاري...، ومن أهم الدراسات التي أشارت إلى موضوع البحث هي، كالتالي:

١- التمويل الإسلامي المعاصر بين شكلية العقود ومقاصد الشريعة<sup>١</sup>: بين الكتاب تعدد مذاهب الفقهاء في تصحيح العقود باعتبار ظاهرها. ومفهوم الحلّ والحرمه، وتحدث عن تسويغ بعض الممارسات غير المشروعة التي تتبعها المصارف الإسلامية الناجمة عن الخلط بين مفهومي الصحة والفساد، إضافة إلى إساءة فهم أقوال الفقهاء في بيع العينة، وبيع الدين، وبيّن مناقضة بعض صيغ التمويل المعاصرة التي تطبق في بعض المصارف لمقاصد الشريعة في الأحكام، كالتمويل العقاري المعروف اختصاراً بـ BBA البيع بثمن آجل. وأشار إلى أنّ التمويل الإسلامي- بيع العينة- يتعلق بتمليك المساكن والعقارات لا يختلف في التطبيق عن التمويل الربوي في المصارف التقليدية. والدراسة وجدت أنه لم يتطرق في بحثه إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك- والمتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية بشكل خاص .

---

١ عبد العظيم أبو زيد، (1429هـ-2008م)، "التمويل الإسلامي المعاصر بين شكلية العقود ومقاصد الشريعة"، مجلة التجديد، الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا، المجلد الثاني عشر، العدد الثالث والعشرون .

٢- اتفاق التمويل العقاري<sup>٢</sup>: بيّن الباحث مفهوم اتفاق التمويل العقاري في ذاته وخصائصه وفقّ اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري المرقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م، وعدّ الباحث أن طبيعة اتفاق التمويل العقاري يختلف عن البيع الإيجاري والإئتمان العقاري. وعدّ اتفاق التمويل العقاري عقود مالية ذات تنفيذ متتابع، ومن عقود الاستهلاك بوجهة نظره، وقواعده وأحكامه تتعلق بالنظام العام وغيرها من المسائل المتعلقة بالموضوع، وتبيّن أنه لم يتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعيّة التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك-والمتبعة في بنك البركة الإسلاميّ بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلاميّة السوري بشكل خاصّ .

٣- الرهن والتمويل العقاري<sup>٣</sup>: تكلم الباحث عن منظومة الرهن العقاري من الناحية القانونية البحتة، وكيفية الاستفادة من التمويل العقاري، وأوضح الخطوات والشروط العامة للتمويل العقاري، وبيّن أنظمة التمويل العقاري وأثرها على الاقتصاد المصري، وتبيّن أنه لم يتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعيّة التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك-والمتبعة في بنك البركة الإسلاميّ بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلاميّة السوري بشكل خاصّ .

٤- عمليات البنوك من الوجهة القانونية<sup>٤</sup>: تناول الكتاب العمليات التي تقوم بها البنوك من الناحية القانونية وعرّف بالبنوك وتنظيماتها، والودائع النقدية، والحسابات والاعتمادات المصرفيّة، والخدمات التي تقدمها البنوك لعملائها، مع بيانه للمسؤوليات التي تقع على عاتق البنوك، و ضمانات البنوك في نشاطاتها والمخاطر التي تتعرض لها البنوك سواء كانت مخاطر شخصية أم مهنية أم أزمات سياسية أو اقتصادية. وبيّن الضمانات العينية وهي الرهونات بكافة أنواعها، وأوضح أنّ القروض التي تعقدتها المصارف تعتبر تجارية بالنسبة لها. أما

---

٢ الدكتور ثروت عبد الحميد (٢٠٠٧م)، اتفاق التمويل العقاري-دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، الأسكندرية-مصر: دار الجامعة الجديدة، د.ط .

٣ حسين محمد جمعة(2009م)، الرهن والتمويل العقاري، القاهرة: مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، د.ط .

٤ الدكتور علي جمال الدين عوض(1988م)، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، القاهرة: مكتبة النهضة العربية ومطبعة جامعة القاهرة، د.ط .

بالنسبة للمقترض فتكون تجارية أو مدنية حسب قصده... إلخ، وتبين أنه لم يتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك- والمتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية بشكل خاص .

٥- التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>٥</sup>: بين مؤلف الكتاب أهمية التمويل في نجاح المشروعات على اختلاف طبيعتها وظروفها، وعدد مصادر التمويل بدءاً من التمويل الذاتي، ومروراً بالإقراض من النظام المصرفي إلى الاعتماد على السوق المالي، ومن ثم الاعتماد على أدوات المديونية-صكوك التمويل-وانتهاءً بالاعتماد على أصول ذاتية للحصول على التمويل بطريقة عمليات التوريق، وبين أهمية التمويل العقاري ومساوئه وإيجابياته على الاقتصاد المصري على وجه الخصوص، والقوانين والأطر التشريعية والمؤسسية المتعلقة بها، وبين خطوات تمويل شراء عقار وفق منظومة التمويل العقاري في مصر، واتفاقياته من حيث: الأطراف، والشروط، ونماذج من الاتفاقيات، ودور كل من خبير التقييم العقاري، والوكيل العقاري، والوسيط العقاري، والضمانات وإجراءاتها، والشروط الأساسية للتمويل العقاري في مصر، وكيفية مشاركة البنوك في نشاط التمويل العقاري وفقاً لقانون التمويل العقاري وضوابط البنك المركزي المصري، والمخاطر الائتمانية في مجال العمل المصرفي وفق أساسيات الائتمان المصرفي، وعمليات التوريق في مجال التمويل العقاري، مفهومه وأهميته وأهدافه ومزاياه ومخاطره وضوابطه والإطار التشريعي والمؤسسي له في مصر وفقاً لقانون التمويل العقاري المصري، ودراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات العقارية في مصر وتقييمها من وجهة النظر المصرفية ونماذج منها، وتبين للباحثة أنّ المؤلف لم يتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك-والمتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية بشكل خاص .

---

<sup>٥</sup> صلاح الدين حسن السيسى(٢٠١٠م)، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية(دراسات جدوى للمشروعات العقارية)، القاهرة-مصر: دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى.

٦- التمويل العقاري<sup>٦</sup>: تناول الباحث بالتفصيل ماهية التمويل العقاري وأهميته وأطرافه من ناحية الفقه الإسلامي والنظم الوضعية-المصرية والكويتية بالأخص-، ووسائل التمويل العقاري في الفقه الإسلامي-التمويل بالبيع الآجل، المرابحة بالتقسيط، بالاستصناع، والاجارة، والمشاركة، والتورق-، وفي القانون الوضعي المتمثل بالتمويل بالقرض، ووسائل التمويل التعاونية بطريقة القرض، والوقف، والزكاة، وضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية والضوابط المصرفية، والأزمة المالية العالمية وعلاقتها بضوابط التمويل العقاري، والناحية التطبيقية العملية في مجال التمويل العقاري-تجربة البنوك المصرية-وتجربة الدول العربية، وأجرى مقارنة بينها فيما يخص التمويل العقاري. تبين للباحثة أنّ المؤلف لم يتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك- والتي هي أحد الصيغ الشرعية للتمويل العقاري المتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية بشكل خاص .

٧-آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية<sup>٧</sup>: تناول البحث المنشور صيغ التمويل العقاري المستخدمة في المصارف الإسلامية، ومدى ملاءمتها للتطبيق في المصارف الإسلامية، وبيّن الباحث مفهوم التمويل العقاري، وآلياتها المتبعة في المصارف الإسلامية، ومدى مشروعيتها، وعرف البحث بالمصرفية الإسلامية وخصائصها، وصيغ التمويل المتبعة فيها كالمشاركة، والاجارة، والمضاربة، والمرابحة، والسلم، والاستصناع، وأوجد البحث صيغ مقترحة للتمويل العقاري كصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك، والمرابحة للأمر بالشراء، وصيغة الاجارة مع الوعد بالتملك-هبة-، وصيغة الاستصناع، وتبين للباحثة أنّ البحث لم يتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك- والمتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية بشكل خاص .

٦ الدكتور هشام محمد القاضي(٢٠١١م)، التمويل العقاري-دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الإسكندرية- مصر: دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى .

٧ الدكتورة منى لطفي بيطار، والدكتورة منى خالد فرحات(٢٠٠٩م)، "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢٥، العدد الثاني .

٨- التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي<sup>٨</sup>: تناول الباحث ماهية التمويل العقاري وأهدافه وتنظيم حقوق والتزامات أطرافه، ومجالاته، والشروط الواجب توافرها في اتفاق التمويل، وفق قانون التمويل العقاري المصري والنظام السعودي الذي عرف التمويل العقاري من خلال صندوق التنمية العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٢٣ بتاريخ ١١/٦/١٣٩٤هـ، وبين أن المجتمع السعودي لم يعرف التمويل العقاري إلا من خلال البنوك التي تقدمه بوصفه نظاماً للتمويل الشخصي بضمان الراتب للأفراد ومستحقات نهاية الخدمة، فالتمويل المقدم للمستفيد مضمون بالراتب، وليس بالعقار، والضمان هو العقار عن طريق رهنه لحين تمام سداد مبلغ التمويل، وبين الباحث الجهات المختصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري في منظومة التمويل العقاري - المصري والسعودي -، وماهية التوريق وحدوده في قانون التمويل العقاري المصري ومدى شرعيته فقهاً، وأوجد الباحث حلولاً أخرى متوافقة مع الشريعة الإسلامية كالتمويل العقاري بالإجارة والمرابحة والمشاركة... إلخ. وتبين للباحثة أن هذا البحث لم يتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة - المشاركة المنتهية بالتمليك - والمتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارنةً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية بشكل خاص .

٩- اتفاق التمويل العقاري<sup>٩</sup>: بين الباحث المقصود من التمويل العقاري بنظام التمويل العقاري المصري المرقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م وقانون التمويل العقاري الفرنسي المرقم ٥٧٩ لسنة ١٩٧١م، وعرف التمويل العقاري، وأطرافه، وأهميته، وطبيعته القانونية المركبة، وضمائنه القانونية وفق القانونيين المصري والفرنسي، والعلاقة التي تربط الممول مع المستثمر، والمقاول والبائع. وتبين للباحثة أن هذا البحث لم يتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة - المشاركة المنتهية بالتمليك - والمتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارنةً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية بشكل خاص .

---

<sup>٨</sup> الدكتور مصطفى أحمد إبراهيم نصر، التمويل العقاري ومدى اعتباره من النماذج الجديدة للتمويل الإسلامي - دراسة شرعية قانونية مقارنة، بحث منشور بالإنترنت .

<sup>٩</sup> الدكتور علاء حسين علي (كانون الأول ٢٠٠٩م)، "اتفاق التمويل العقاري"، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، المجلد الثاني، العدد الثاني .

١٠- التمويل العقاري<sup>١٠</sup>: تناولت الباحثة ماهية، ومفهوم التمويل العقاري في القوانين العربية بالأخص القانون المصري والجزائري، وطبيعته وخصائصه، والصيغ المتبعة في التمويل العقاري في البنوك التجارية في الجزائر، وخصصت فصل لبيان الإطار التنظيمي للتمويل العقاري من خلال دراسة أطرافه من هيئات مانحة للتمويل العقاري، والطرف المستفيد منه من جهة ومن جهة أخرى الهيئات الضامنة، وبيّنت الباحثة القواعد المطبقة على عملية التمويل العقاري، ومختلف الضمانات المطلوبة في اتفاقية التمويل العقاري؛ لحماية الممول من خطر عدم استيفاء مبلغ التمويل من العميل الطالب للتمويل في الآجال المحددة في الاتفاق، خاصة مع حدوث الأزمة المالية العالمية في الولايات المتحدة الأمريكية والخسائر التي مُنيت بها أمريكا والعالم برمته. تبين للباحثة أنّ هذه الدراسة لم تتطرق إلى آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك-والمتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية بشكل خاص .

تكتفي الباحثة بذكر ما سبق من هذه الدراسات لكونها اشتملت على مواضيع متقاربة، ولم تتطرق لموضوع البحث المقدم المتمثل في آليات تطبيق التمويل العقاري بالصيغة الشرعية التي اختارتها الدراسة-المشاركة المنتهية بالتمليك-والمتبعة في بنك البركة الإسلامي بوصفه نموذجاً مقارناً بالقوانين المدنية السورية، وقانون المصارف الإسلامية السوري بشكل خاص .

---

١٠ عرعار الياقوت (٢٠٠٨م-٢٠٠٩م)، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، منشورة بالإنترنت .

## الفصل الأول

### التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري

المطلب الأول - مفهوم التمويل العقاري من الناحية المصرفية والقانونية

المطلب الثاني - عناصر التمويل العقاري

المبحث الثاني: نشأة التمويل العقاري في المصارف الإسلامية

المطلب الأول - تاريخ التمويل العقاري

المطلب الثاني - طبيعة التمويل العقاري

المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري

المطلب الأول - مفهوم التمويل العقاري:

يؤدي التمويل في الحياة الاقتصادية المعاصرة دوراً حيوياً، وصارت وظائفه أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت سمة التمويل، وصارت تسمى به تعبيراً عن الدور التمويلي الذي تؤديه بما يحقق الغايات المقصودة منها. واحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظراً لحاجة الناس الماسة لها، ولاسيما السكنية منها ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بأنواع التمويل الأخرى. وانعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها فأضحت هذه الصيغ تحظى لما تؤديه من وظائف تمويلية بأهمية كبيرة.

التمويل لغة: أصلها مول، وتمول الرجل: اتخذ مالا، والمال معروف ما ملكته من جميع الأشياء، والجمع أموال والمال في الأصل ما يملك من الذهب والفضة ثم أطلق على كل ما