

ضوابط التمويل العقاري لشراء وبناء المساكن في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية دراسة مقارنة

للباحث/ هشام محمد مجاهد القاضي
عرض الدكتور/ عادل عبد الفضيل عيد

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وخاتم النبيين وعلى
آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين ... وبعد

فإن المسكن يعد من الحاجات الأساسية للإنسان والتي لا يستطيع أن يستغني
عنه بأي حال من الأحوال؛ لأن توفير المسكن للإنسان سبب للحياة الكريمة له، كما
أنه أحد الوسائل لتحقيق السعادة مصداقاً لقول الرسول ﷺ «مِنْ سَعَادَةِ الْمَرْءِ
الْمُسْكِنُ الْوَأَسَعُ، وَالْجَارُ الصَّالِحُ، وَالْمَرْكَبُ الْهَيَّءُ»^(١).

وقد أصبح امتلاك مسكن في الوقت الحاضر من الصعوبة بمكان بالنسبة لكثير
من الناس، خاصة وأن التحول من نظام التأجير إلى نظام التمليك، جعل الكثير من
المواطنين لا يمكنهم الحصول على المسكن المناسب، نظراً لضعف قوتهم الشرائية،
ونتيجة عن ذلك مشكلات عدة من أهمها، تعثر الشركات العقارية في سداد
مديونياتها للبنوك، والإسهام في أزمة الائتمان المصرفي، ومن بين هذه المشكلات
أيضاً التأثير بشكل مباشر على الصناعات، والأنشطة المرتبطة، بنشاط التشييد
والبناء، والتي تقدر بحوالي تسعين صناعة ونشاط، إلى جانب تقليص شركات
المقاولات لأعمالها، وبالتالي الاستغناء عن جزء كبير من العمالة بها، مما يزيد من
مشكلة البطالة؛ لأن الاستثمار في مجال العقارات يعد من أهم قطاعات النشاط

❁ مدرس مساعد بالمركز، وقد حصل بها الباحث على درجة العالمية (الدكتوراه) بمرتبة الشرف، من قسم الفقه
المقارن - كلية الشريعة والقانون جامعة الأزهر فرع طنطا.

❁ مدرس بالمركز.

(١) الأدب المفرد. محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجمعي، (ت ٢٥٦ هـ) تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار
البيانات الإسلامية، بيروت، ط ٣، ١٩٨٩م، كتاب البنيان، باب المسكن الصالح، ج ١ - ص ١٦٢ وقال الشيخ
الألباني: صحيح.

الاقتصادي التي تسهم في مواجهة مشكلة البطالة؛ حيث يوفر فرص عمل متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات العمل المختلفة.

وتنفرد قضية الإسكان بأهمية خاصة تجعلها تصدر بؤرة الاهتمام العام في أغلب الدول النامية، خاصة مع ارتفاع معدلات الزيادة السكانية، واتساع التحضر بتزايد الهجرة من الريف إلى الحضر، مما أدى إلى زيادة حجم الطلب على المساكن بمعدلات لم يوازيها عرض إسكاني مناسب بنفس القدر، مما أوجد خلافاً بين العرض والطلب، دون أن تتمكن مصادر العرض في هذه الدول من ملاحقته، وبالتالي فقد أدى أيضاً إلى اتساع الفجوة الإسكانية، بما يترتب عليها من انتشار الأحياء العشوائية، بما لها من أثار وسلبات اجتماعية واقتصادية، والتوسع في إنشاء وحدات سكنية بمواصفات شديدة التدني، فضلاً عن افتقارها للمرافق الضرورية.

ويلاحظ على نشاط الاستثمار العقاري في السوق المصري عدة ملاحظات من أهمها:

- اختلال التوازن بين نوعية المعروض في السوق من المنتجات العقارية، ونوعية المطلوب منها، فهناك وفرة في المعروض من المنتجات العقارية الفاخرة، في مواجهة طلب محدود عليها، مما ينبئ عن وجود استثمارات عاطلة في مجال الإسكان الفاخر، ويعني أيضاً أنه يوجد قصور في توجيه الموارد التي كان يمكن أن تستخدم في مجالات أخرى أكثر جدوى، كما أنه توجد عدم استجابة في عرض المساكن الشعبية والاقتصادية للاحتياجات المتزايدة من جانب الطلب عليها، ويرجع ذلك بصفة أساسية إلى إجهاد القطاع الخاص عن الاستثمار في الإسكان الشعبي والاقتصادي، وتفضيل الشركات العقارية الاستثمار في مجال الإسكان الفاخر والمتميز.

- اختلال التوازن بين أسعار المعروض في السوق من المنتجات العقارية، والقدرات الشرائية المتاحة في جانب الطلب.

- اختلال هياكل التمويل في أغلب الشركات العقارية؛ حيث تميل بعض الشركات إلى الإفراط في الاقتراض من الغير في تمويل عملياتها، سواء بإصدار سندات أو الالتجاء إلى الإقراض المصرفي، وما إلى ذلك.

- أن أغلب الشركات العقارية في ظل أوضاع السوق الحالية تعتمد في تمويل عملياتها على دفعات مقدمة من العملاء الحاجزين لوحدة عقارية، والبيع بنظام التقسيط مع إطالة فترات السداد، مما ينطوي على وجود فجوات تمويلية على الأداء الفعلي لهذه الشركات.

ومن أهم المسائل المتعلقة بالاستثمار العقاري مسألة التمويل، والذي تقوم به في الوقت الحالي البنوك، والمصارف الممولة، سواء كان هذا التمويل لشركات التمويل العقاري، أم كان للأفراد الذين تعاقدوا على شراء العقار، وسواء كان هذا التمويل متوسط الأجل، أم طويل الأجل، وسواء كان من أجل امتلاك العقار، أو من أجل تشطيبه، وجعله صالحاً للسكنى فيه.

وقد وقعت العديد من البنوك في مأزق، نتيجة السماح لشركات المقاولات بالتوسع في بناء عقارات فاخرة، إلى درجة الإفراط، اعتماداً على تسهيلات ائتمانية قدمت إلى كل من الشركات وبعض العملاء، وبدلاً من أن تسددها الشركات للبنوك سداداً لمديونيتها لها، قامت بتوظيفها في بناء وحدات أخرى جديدة، اعتماداً على أنها ستسدّد مديونيتها من عائد بيع هذه الوحدات، وهو ما لم يحدث، فاتجهت إلى بنوك أخرى للاقتراض، وأدى ذلك إلى استغراق الشركات العقارية في مستنقع من الديون يصعب الخروج منه

وقد اتجهت العديد من الدول العربية والإسلامية إلى إصدار قوانين للتمويل العقاري، لإيجاد مخرج قانوني واقتصادي لمشكلة تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي، ومن بين هذه الدول مصر، فقد أعدت وزارة الاقتصاد مشروعاً لقانون التمويل العقاري وتم إقراره من مجلس الشعب، وصدر في عام ٢٠٠١م.

وتهدف مشاريع قوانين التمويل العقاري عموماً إلى تحقيق عدة أهداف، منها: تدبير التمويل لمحدودي الدخل، للحصول على وحدات سكنية، أو تجارية، أو مهنية للراغبين في الحصول عليها، وحل مشكلة التجمد الكبير من الوحدات السكنية، والإدارية، والتجارية بالسوق العقاري، و تمويل الركود الحقيقي في السوق العقاري، ومحاولة تحريكه.

وتتضمن عملية التمويل العقاري ثلاث معاملات متصلة ببعضها، وهي: شراء العقار، وإقراض الممول للمشتري، ثم رهن العقار محل البيع لصالح الممول، وبالتالي فهي اتفاقية تحتوي على ثلاثة عقود هي: البيع، والقرض، والرهن، أو أى ضمان آخر غير الرهن يقبله الممول.

ومن الأمور التي ينبغي مراعاتها في عقد التمويل العقاري أن تكون شروطه وإجراءاته موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية، وأن تكون خالية من الربا وظلم أحد المتعاقدين للآخر، لأن الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والإسكانية وشركات التمويل العقاري ونحوها من الإقراض بفائدة قلت أو كثرت، هي طريقة محرمة شرعاً لما فيها من التعامل بالربا.

وتوجد في الفقه الإسلامي العديد من الوسائل المشروعة لتوفير المسكن اللازم للإنسان، عن طريق التملك، بدلاً من تملكه عن طريق الإقراض بالربا، وهي وسائل تصلح لتمويل كافة المشروعات، ومنها مشروعات الاستثمار العقاري، ومن هذه الوسائل التمويل عن طريق البيع لأجل، والمراجحة أو عقد الاستصناع أو الإجارة المنتهية بالتمليك، أو المشاركة المنتهية بالتمليك، وغيرها من الوسائل الإسلامية للتمويل، وهذه الوسائل تتميز عن وسائل التمويل التقليدية في النظم الوضعية بأنها متنوعة ومتعددة، كما أنها تخلو من الربا، بالإضافة إلى مراعاة التوازن والعدالة في توزيع المنافع والمخاطر بين هذه الوسائل. وقد أثبتت هذه الوسائل نجاحها في تمويل الاستثمار العقاري حيث إن بعض البنوك تطبقها في دول الخليج العربي الأمر الذي يتعين معه تشجيع العمل بهذه الوسائل في جميع الدول الإسلامية وتطبيقها في جميع الاستثمارات ولاسيما في مجال الاستثمار العقاري.

أهداف البحث

تتجلى أهداف البحث في النقاط التالية:

- بيان مدى اهتمام الفقه الإسلامي بالاستثمار في مجال العقارات
- بيان مدى تفوق الفقه الإسلامي على النظم الوضعية في تناوله لأحكام التمويل العقاري.

- بيان السلبيات والآثار السيئة لأساليب التمويل الوضعية، وعدم صلاحيتها بوضعها الحالي للتمويل العقاري.
 - بيان مدى تفوق أساليب التمويل الإسلامية، على أساليب التمويل الوضعية في مجال التمويل العقاري.
 - إظهار مدى فاعلية الضوابط، والضمانات الإسلامية في مجال التمويل العقاري.
- منهج البحث

يعتمد البحث في هذا الموضوع على المنهجين التاليين:

- المنهج الاستقرائي، وذلك عن طريق استقراء النصوص والآراء في الفقه الإسلامي، والنظم الوضعية، فيما يتعلق بموضوع التمويل العقاري، ومقارنتها مع بعضها البعض والترجيح.
 - المنهج الاستنباطي، ويتمثل ذلك في استنباط الأحكام التي تحكم موضوع التمويل العقاري في كل من في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية، من خلال المصادر المختلفة لكل منهما، والمتمثلة في الكتب والدراسات والبحوث المنشورة في هذا المجال.
- خطة البحث:

تتكون خطة هذا البحث من خمسة فصول، يسبقها مقدمة ويعقبها خاتمة المقدمة وتشتمل على افتتاحية البحث وأهميته وأهدافه ومنهج البحث وخطة الفصل الأول: حق المسكن في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية ويشتمل على مبحثين

المبحث الأول: ماهية المسكن وشروطه وأهميته في حياة الإنسان ويتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب هي:

المطلب الأول: ماهية المسكن في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

المطلب الثاني: الشروط اللازم توافرها في المسكن

المطلب الثالث: أهمية المسكن للإنسان

المبحث الثاني: المسئولية عن توفير المسكن

وينقسم إلى أربعة مطالب

المطلب الأول: مسئولية الإنسان عن توفير المسكن لنفسه

المطلب الثاني: مسئولية الدولة عن توفير المساكن

المطلب الثالث: مسئولية الزوج عن توفير المسكن لزوجته

المطلب الرابع: مسئولية الأغنياء عن توفير المساكن للمحتاجين

الفصل الثاني: ماهية التمويل العقاري وأطرافه وأهميته في الفقه الإسلامي والنظم
الوضعية

وينقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: ماهية التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: ماهية التمويل في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

المطلب الثاني: ماهية العقار في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

المبحث الثاني: أطراف التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: أطراف التمويل العقاري في الفقه الإسلامي

المطلب الثاني: أطراف التمويل العقاري في القانون الوضعي

المبحث الثالث: أهمية التمويل العقاري

الفصل الثالث: وسائل التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

ينقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: وسائل التمويل الاقتصادية

ويشتمل على المطالب التالية

المطلب الأول: التمويل عن طريق البيع لأجل

المطلب الثاني: التمويل عن طريق عقد الاستصناع

المطلب الثالث: التمويل عن طريق بيع المراجعة بالتقسيط

المطلب الرابع: التمويل عن طريق عقد الإجارة

المطلب الخامس: التمويل عن طريق المشاركة

المطلب السادس: التمويل عن طريق التوريق

المبحث الثاني: وسائل التمويل التعاونية

ويشتمل على المطالب التالية

المطلب الأول: التمويل عن طريق القرض

المطلب الثاني: التمويل عن طريق الوقف

المطلب الرابع: التمويل عن طريق الزكاة

المبحث الثالث: مقارنة بين وسائل التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

الفصل الرابع: ضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

سوف ينقسم هذا الفصل إلى أربعة مباحث:

المبحث الأول: ضوابط التمويل العقاري في الفقه الإسلامي

وينقسم إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: ماهية الضوابط في اللغة والاصطلاح

المطلب الثاني: الضوابط العقدية

المطلب الثالث: الضوابط الفقهية

المطلب الرابع: الضوابط الأخلاقية

المبحث الثاني: ضوابط التمويل العقاري في النظم الوضعية

وينقسم إلى مطلبين:

المطلب الأول: الضوابط القانونية

المطلب الثاني: الضوابط المصرفية

المبحث الثالث: مقارنة بين ضوابط التمويل في الفقه الإسلامي والنظم الوضعية

المبحث الرابع: العلاقة بين الأزمة المالية العالمية وضوابط التمويل العقاري.

الفصل الخامس: التطبيقات العملية في مجال التمويل العقاري

ويشتمل على ثلاثة مباحث

المبحث الأول: التجربة المصرية في التمويل العقاري

المطلب الأول: تجربة وزارة الإسكان

المطلب الثاني: تجربة البنوك المصرية

المطلب الثالث: تجربة شركات التمويل العقاري

المطلب الرابع: التجربة التعاونية

المبحث الثاني: التجربة العربية

ويشتمل على المطالب التالية

المطلب الأول: تجارب حكومية

المطلب الثاني: تجارب مصرفية

المطلب الثالث: تجارب شركات التمويل العقاري

المبحث الثالث: مقارنة بين التطبيقات العملية في مجال التمويل العقاري

الخاتمة وتتناول أهم النتائج، وأهم المقترحات والتوصيات والمراجع العلمية التي

تم الاستعانة بها في هذا البحث.

وفي نهاية الرسالة توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي يمكن الاستعانة بها في إصلاح وتفعيل نظام التمويل العقاري حتى يؤتى ثماره المرجوة منه، ويسهم في تحقيق التنمية أو الإعمار الواجب للمعمورة كما أمر الله تعالى، وإقامة مجتمع المتقين، وحتى يكون الإنسان جديراً بكونه خليفة الله عز وجل في الأرض.

أولاً: النتائج:

من خلال البحث في هذا الموضوع يمكن استخلاص النتائج التالية:

- اهتمام الفقه الإسلامي ببيان ماهية وصفات المسكن اللازم للإنسان؛ حيث إن المسكن عند الفقهاء من الضروريات التي لا يستغني عنها الفرد، وهو حق له، ويجب على الدولة الإسلامية أن تتخذ الوسائل المتاحة والممكنة من أجل توفيره لمن يعيش في كنفها، ويستظل بظلها، فالفرد لا يمكنه أن يحيا حياة كريمة بدون مسكن خاص به، كما بين الفقهاء أن المسكن لا يشمل البناء المادي الخارجي فقط، بل يشمل أيضاً المرافق التي يحتاجها الساكن ولا يمكنه الاستغناء عنها في هذا المسكن، كذلك اهتمام القرآن الكريم والسنة النبوية بأمر المسكن، وضرورته بالنسبة للإنسان؛ حيث وردت في القرآن الكريم إشارات عديدة إلى أماكن السكنى والإقامة من مثل السكن والدار والبيت والمنزل، والمأوى، وغير ذلك من الألفاظ المتقاربة، كما بين الرسول ﷺ مسئولية الدولة عن توفير المسكن للفرد الذي يعمل لديها، كما وردت في السنة النبوية أيضاً إشارات إلى أن المسكن الصالح نعمة من نعم الله ﷻ على عباده، وسبب من أسباب السعادة والطمأنينة، كما أن المسكن الذي يأوي الإنسان يجب أن يكون مناسباً ولائقاً به كإنسان، ولكي يكون كذلك لا بد من أن تتوافر فيه مجموعة من المواصفات والشروط الصحية والبنائية، وقد تناول الفقهاء هذه الصفات بالبيان والتفصيل.

- أن الإنسان مسئول عن توفير المسكن لنفسه باعتباره من الضروريات، وعليه اتخاذ كل الوسائل اللازمة لتوفير المسكن لنفسه، ولمن يعولهم.

- المسؤولية عن توفير المسكن للمحتاجين إليه لا تقتصر على الدولة فقط، بل قد يكون ذلك واجباً على الزوج لزوجته، وعلى القريب لقريبه، كما أن أصحاب الأموال عليهم واجب في مساعدة من يحتاج إلى المسكن بالعمل على توفيره له، وذلك باستثمار أموالهم أو جزء منها في إقامة مشروعات سكنية تسد النقص الحاصل في هذه السلعة الضرورية.

- أنه لا يوجد في الفقه الإسلامي عقد مستقل يُسمى بعقد التمويل كما يُسميه الاقتصاديون ورجال المصارف، وإنما توجد صيغ أو أساليب للتمويل يتم بها تنظيم العلاقة في مجال استعمال رأس المال، وهذه الصيغ قد تأخذ صورة عقد القرض أو الشركة أو غيرها من الصيغ المختلفة للعقود في الفقه الإسلامي.

- أن الجهات التي يحق لها مزاولة نشاط التمويل العقاري في القانون الوضعي محددة على سبيل الحصر، وهذه أمور تنظيمية تخضع لسلطة ولي الأمر وتقديره.

- أن أهمية التمويل العقاري تستمد من أهمية العقار بصفة عامة، والاستثمار فيه، وأثره في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع.

- أن التمويل العقاري ليس كغيره من أنواع التمويل الأخرى، حيث إن له اعتبارات خاصة تحد من توفره لشرائح واسعة من الناس، ولذلك فإن إتباع وسيلة واحدة للتمويل العقاري - كما فعل قانون التمويل العقاري المصري - لن تكون مجدية، ولن تعمل على إتاحة التمويل العقاري لجميع طالبيه.

- وسائل التمويل العقاري في الفقه الإسلامي لا تقتصر على وسيلة واحدة، وإنما تشمل وسائل عديدة ومتنوعة، كما أنها لا تقتصر على جهة محددة بل تمتد لتشمل جهات عديدة، ولذلك فإنها تستطيع تلبية جميع الاحتياجات التمويلية، وتحقيق مقاصد الشريعة في المعاملات المالية، كما تتميز بالعمل على تقليل درجة المخاطر بإقرار الضمانات المناسبة، وابتعادها عن الفوائد الربوية المحرمة شرعاً، وهذا بخلاف ما عليه النظم الاقتصادية والقانونية الوضعية.

- قيام نظام التمويل العقاري المصري على وسيلة واحدة من وسائل التمويل، وهي الإقراض بفائدة، وهذه الفائدة مرتفعة إلى الحد الذي يعجز معه المدين عن أداء دينه، والواجب هو تحلّي نظام التمويل العقاري عن الاعتماد على نظام الفائدة.

- يمكن القول إن التمويل العقاري في مصر موجه بصفة خاصة للفئات متوسطة ومرتفعة الدخل؛ حيث إن محدود الدخل المتزوج في قانون التمويل العقاري هو من يزيد دخله السنوي عن ثلاثين ألف جنيه، فإذا كان سيدفع قسط التمويل العقاري بنسبة ٢٥٪ فماذا يتبقى له لمعيشته هو وأسرته. والواجب هو رعاية محدودى الدخل، ووضع أنظمة تمويلية ميسرة خاصة بهم، غير التي توضع لمتوسطى ومرتفعى الدخل، فلا يعقل أن تكون قواعد التمويل الخاصة لشراء عقار سكنى لمحدودى الدخل هي نفس القواعد لتمويل شراء أو بناء قصر فاخر، أو منتجع سياحى.

- أن صيغ التمويل الإسلامية ترتبط ارتباطا وثيقا بالجانب المادي للاقتصاد أو بالإنتاج الحقيقي الذي يضيف شيئا جديدا إلى المجتمع، فإذا كان التمويل الربوي في أغلب الأحيان يعتمد على ذمة المستفيد ويقدم على أساس قدرته على السداد، فإن التمويل الإسلامي يقدم على أساس مشروع استثماري معين تمت دراسته ودراسة جدواه ونتائجه المتوقعة، بينما نجد أن التمويل الربوي لا يشترط أن يكون التمويل مرتبطا بعملية إنتاجية حقيقية.

- أنه ثبت بالواقع والتجربة نجاح هذه الوسائل في التمويل العقاري، وتقوم بتطبيقها بعض البنوك والشركات الإسلامية بنجاح.

- أن وسائل التمويل التعاونية بالإضافة إلى دورها التمويلي فإنها تعمل على توفير الحاجات الأساسية للإنسان، ومنها الحاجة إلى المسكن، وهذا يعمل على إشاعة روح التعاون والتكافل بين أفراد المجتمع.

- أن التمويل الإسلامي يختلف عن التمويل الربوي من حيث إن رأس المال أو الأصل المستثمر في التمويل الإسلامي مملوك للبنك مقدم التمويل، وعليه الضمان، في حين أن رأس المال أو التمويل الذي يقدمه البنك التجاري مملوك للعامل في المال أي المقرض بحكم القرض، كما أن البنك التجاري الممول لا يضمن رأس المال الذي موله به، ولا يتحمل مخاطر هلاكه أو تلفه أو خسارته في حين أن البنك الإسلامي يضمن مبلغ التمويل باعتباره مالكا له.

- أن ضوابط التمويل العقاري عبارة عن مجموعة المبادئ والأحكام التي ينبغي الالتزام بها عند إجراء عملية تمويل تتعلق بالعقارات، أو هي مجموعة الأحكام الشرعية الكلية التي تنظم عملية الحصول على المال اللازم لشراء أو بناء العقار السكنى أو الخدمى، أو الإدارى.

- أن اعتقاد المرء أن المال مال الله وأنه مستخلف فيه يجعله يلتزم بأحكام الله وأوامره ونواهيه بشأن التصرف فى هذا المال، خاصة عند تمويله للغير.

- أن اعتقاد المرء بضرورة العمل على ابتغاء وجه الله عز وجل ومرضاته يجعله يوازن بين مصالحه الدنيوية والأخروية، فلا يطفى جانب على آخر.

- أن توافر مجموعة الضوابط الخلقية فى التمويل يعمل على إشاعة روح التعاون والمودة والتراحم بين أفراد المجتمع.

- أن توافر مجموعة الضوابط الفقهية فى التمويل العقارى يعمل على استقرار المعاملات المالية، وحماية حقوق جميع الأطراف فى عملية التمويل العقارى.

- أن توافر الضوابط القانونية والمصرفية أمر لا بد منه لتنظيم عملية التمويل العقارى، بشرط أن تخلو من التمويل الربوى.

- أن السبب الأساسى فى حدوث الأزمة المالية العالمية هو اختلال مجموعة الضوابط الخاصة بالتمويل العقارى سواء الضوابط التى وردت فى الفقه الإسلامى، أم تلك التى وردت فى النظم الوضعية، ومن ثم لكى يتم تجنب حدوث مثل هذه الأزمات يجب مراعاة تلك الضوابط.

ثانياً: التوصيات

من خلال معايشة الباحث لموضوع البحث، فإنه يمكن الخروج ببعض التوصيات والاقتراحات التى يرى أنها مفيدة، وتعمل على أن يكون للتمويل العقارى الملتزم بالضوابط العقائدية، والأخلاقية، والفقهية، دور هام فى التغلب على مشكلة الإسكان التى عانت وما زالت تعاني منها جميع الدول تقريباً، وهذه التوصيات يمكن إجمالها فى الآتى:

التوصية الأولى: ضرورة اتباع المنهج الإلهي في جميع التصرفات والأفعال، فهو الواقعي والمخلص من الأزمات المالية والاقتصادية والأخلاقية وغيرها، وتحليل النظام التمويلي ككل (المحلي والعالمي) من الاعتماد على الفائدة، فهو الذي جر على المؤسسات المالية الأزمات والانهييار.

التوصية الثانية: العمل على إعمار الأرض لإقامة مجتمع المتقين، ذلك المجتمع الذي يتمتع كل فرد في ظلّه بأفضل مستوى من المعيشة، وتتوافر له فيه حاجاته الأساسية، ومنها الحاجة إلى المسكن.

التوصية الثالثة: العمل على محاربة المساكن المغلقة، وتلك التي لا تسكن في العام إلا أياماً معدودة؛ حيث إن للملكية وظيفة اجتماعية واقتصادية وغيرها لا ينبغي التغاضي عنها أو إهمالها، كما أن الامتناع عن استعمال أو استغلال تلك المساكن يعد من قبيل إساءة استعمال حق الملكية، ومن الإجراءات التي تساعد على ذلك إصدار تشريع يقضي بتقييد ملكية المالك الذي يمتنع عن استعمال ملكه، ويترتب على ذلك إضرار بالمجتمع، وذلك كمن يملك أكثر من مسكن وليس بحاجة إليه في الوقت الحالي، ولا يستعمله بالسكنى فيه أو بتسكين غيره فيه.

التوصية الرابعة: حيث إن الحق في المسكن يتعلق بحق من حقوق الإنسان، فإن البحث يقترح إنشاء هيئة عامة أو مؤسسة تمويلية كبرى، تختص بتوفير المساكن لذوى الدخول المنخفضة، وتقوم الدولة بتمويلها، ودعمها، عن طريق توفير الأراضي اللازمة لهذه المساكن بسعر منخفض، وكذلك مواد البناء، وتقوم هذه الهيئة ببناء هذه المساكن وفقاً لاحتياجات المجتمع، وتأجيرها لطالبي السكنى، أو تمليكها لهم وفق أساليب التمويل الإسلامية، والاستفادة من التجارب في الحضارة الإسلامية لتوفير المسكن لمن يحتاج إليه، ويمكن توسيع اختصاصات صندوق دعم وتمويل التمويل العقاري، أو صندوق تمويل الإسكان التابع لوزارة الإسكان للقيام بهذا الدور.

التوصية الخامسة: قيام الدولة بمشاركة المستثمرين ورجال الأعمال في المجتمع بالعمل على إحياء الأرض الموات وتعميرها بالبناء أو الغراس مع قيام الدولة

بتوفير المرافق لها، وتخطيطها تخطيطاً سليماً، مع الالتزام بالشروط والمواصفات البنائية المعتبرة، وبذا يتم الامتداد العمراني إلى الصحراء، وإنشاء أماكن وتجمعات سكنية جديدة بعيدة عن المراكز الحضرية، والمزدهمة بالسكان، وبالتالي يتم التغلب على مشكلة الإسكان، وكذلك القضاء على العشوائيات السكنية.

التوصية السادسة: تشجيع وسائل التمويل التعاونية، خاصة لمحدودي ومنخفضي الدخل، فهي أكثر مناسبة لهم لحصولهم على التمويل العقاري، وخاصة القروض الحسنة كبديل عن التبرعات والهبات الخيرية.

التوصية السابعة: الدعوة إلى ترشيد الإنفاق، خاصة في شراء وبناء القصور والمسكن الفاخرة، وعدم المغالاة في المباني وزخرفتها، وتوجيه تلك الأموال لإقامة مشاريع إنتاجية.

التوصية الثامنة: تشجيع الادخار كمبدأ أساسي لتجميع أموال المواطنين وتوجيهها لتنفيذ المشاريع السكنية بدلاً من توجيهها إلى شراء السلع الاستهلاكية الكمالية الأمر الذي يكون له انعكاس سيئ على الاقتصاد القومي، وأن توزع المساكن بعد ذلك على المدخرين بسعر التكلفة مع إعطاء الدولة الحق في الإشراف على تنفيذ هذه المشاريع لصالح المدخرين، الأمر الذي يضمن حسن سير العمل فيها، والإسراع في تنفيذها، ومواجهة الصعوبات المالية والإدارية التي قد تحصل أثناء القيام بانجاز هذه المشاريع.

التوصية التاسعة: محاربة ظاهرة شراء الأراضى لتسقيعها والمضاربة (المقامرة) بها لارتفاع أسعارها، وحرمان المحتاج منها.

التوصية العاشرة: العمل على دعم وانتشار ضوابط التمويل العقاري الإسلامية سواء كانت ضوابط عقائدية، أو فقهية، أو أخلاقية؛ حيث إنها تعمل في دائرة ما هو كائن، وما ينبغي ان يكون بلغة الاقتصاديين، ولذلك فهي المناسبة والأصلح للتمويل العقاري.

التوصية الحادية عشرة: قيام كل جهة حكومية أو شركة بتخصيص جزء من ميزانيتها لإقامة مساكن للعاملين بها، وتمويلها وفق أساليب التمويل الإسلامية للمساهمة في حل أزمة الإسكان.

التوصية الثانية عشرة: دعوة المستثمرين لتوجيه استثماراتهم نحو بناء المساكن الاقتصادية التي تلي حاجات ذوي الدخل المتوسط والمحدود، بدلاً من بناء المساكن الفاخرة التي تتكلف ما يوازي بناء عشرات المساكن الاقتصادية، وكذلك بدلاً من توجيه استثماراتهم في بناء مصانع للشيكولاته واللبان وأدوات التجميل.

التوصية الثالثة عشرة: تقوية الرقابة على الأسواق، وبخاصة الأسواق المالية، والسوق الثانوية للعقار، ومنع الممارسات المالية الضارة، والمخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية مثل التوريق، والمشتقات المالية وما شابه ذلك، خاصة بعد ما ظهر للعالم بأسره خطورة هذا السوق، ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية.

التوصية الرابعة عشرة: تشجيع التعاونيات الإسكانية، وذلك بالعمل على توفير القروض اللازمة لتنفيذ مشروعاتها السكنية، وذلك بتحديد أجل السداد، وإلغاء الفائدة، وإنشاء مصرف إسلامي عقارى خاص بالإسكان التعاوني.

التوصية الخامسة عشرة: الرقابة على إعلانات التمويل العقارى التي تقوم بها جهات التمويل المختلفة، ومنع الإعلانات التي قد تورط الأفراد في الاستدانة دون تدبر العواقب.

التوصية السادسة عشرة: دعوة الباحثين والدارسين إلى إجراء المزيد من الدراسات والبحوث حول أنظمة التمويل العقارى المختلفة، ومقارنتها بأحكام الشريعة الإسلامية، لبيان مدى تفوق الشريعة الإسلامية في تناولها لموضوع التمويل العقارى على غيرها من النظم الوضعية.

والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وصلى اللهم وسلّم وبارك على سيدنا محمد النبي الأمي، وعلى آله وصحبه أجمعين في العالمين إنك حميد مجيد.

وأسأل الله تعالى أن يجنبني الزلل، ويرشدني إلى مواضع الخلل، إنه ولي ذلك والقادر عليه، وهو الموفق، وهو المولى ونعم النصير.