

الفروض البنكية العقارية والتمويلات الإسلامية البديلة مقارنة بين الوسائل والنائج

(إعداد و تقريخ: عفيفي محمد حمصا)

مدرسة مؤسسه بنكية

تلهيد

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده...
أما بعد؛ فقد كثير الحديث في الآونة الأخيرة حول موضوع القروض العقارية
والتمويلات البديلة، التي قدمها بلدنا "المغرب" كبديل لما يصطلح عليه لدى الكثيرين
بالقروض العقارية الكلاسيكية، أو لدى البعض الآخر بالقروض الربوية، حتى أصبحت
جل مجالسنا إن لم نقل كلها لا تخلو من حوار عميق ومناقشة جادة بين مؤيد ومعارض،
وبين محلل ومحرم للقروض بصفة عامة، ولنجد الكثير من الجزئيات المتعلقة بأنواع
القروض وتفاصيلها تبقى مبهمة وغير واضحة، اللهم إلا إذا كان من بين الجلساء متفقه
في المال والأعمال، أو مهني بنكي يحاول تفسير الأمور من منظور اقتصادي ومالي، لا يعدو
أن يكون مجرد كلام، بحيث يستحيل معه تفهم الأمر من جانب واحد؛ خاصة وأن اقتصاد
البلد بكامله مرتكز على أسس مالية وتوازنات اقتصادية لا تتم إلا بالإيداع والاقتراض
والاستثمار، أنتج كل ذلك تفسيرات يمكن أن تقنع وترضي طرفا، ثم تبعث الشك في
قناعات الطرف الآخر، شك ما فتى يكبر ويتزايد حتى أصبح مرضا ووسواسا ينخر

جسد من رام امتلاك سكناه، فلم يجد بدا من الاقتراض، فيظل يروح ويحيى راجيا إيجاد فتوى من العلماء الأجلاء توصله إلى هدفه المنشود. والعلماء بدورهم اختلفوا؛ فممن يفتي بالجواز لكون الضرورة تبيح المحظور، إلى من يجزم قاطعا بالتحريم، وأن كل من سولت له نفسه الاستفادة من قرض بنكي فقد خسر دنياه وأخراه الخسران المبين.

أما الطرف الثالث الذي قل الحديث عنه فهم أطر الأبنك وكوادرها، هذه الثلاثة من مجتمعنا نجدها حائرة في مهنة امتهنوها بعد دراسة مالية واقتصادية صرفة وموضوعية، إلا أنه -وبعد أن استقر بهم الأمر داخل مكاتب الأبنك- أضحي الشك الأكبر يراودهم في حقيقة أجرهم وأموالهم التي اكتسبوها، خاصة مع تعدد الفتاوى وتشدها من طرف بعض العلماء الذين يقطعون الشك باليقين، في كون كسب الأبنك وأجورها محرمة، لما يعترها من جميع أشكال الربا وأنواعها.

ومن هذا المنطلق بالذات ومن هذه الإشكاليات الكبرى، ولكوني واحدا من مهني الأبنك، أردت أن أكشف الستار عن هذا الموضوع الهام، حتى أحاول -بإذن الله- أن أضع بين يدي علمائنا الأكفاء مجموعة من الجزئيات المالية، خاصة فيما يتعلق بقروض العقار الكلاسيكية، وكذا البديلة، مع مقارنة واضحة لكلا المبدئين، وذلك من خلال عرض شامل لإيجابيات وسلبيات كل مبدأ؛ وأود أن أشير وأؤكد أن الغاية من بحثي هذا ليس إلا محاولة الوصول إلى فتوى مقنعة وواضحة، من طرف علمائنا الأجلاء، ولا أرجو منه الميول أو تغليب مبدأ على الآخر، فلست إلا عبدا ضعيفا، رصيده الديني متواضع كغيره من أبناء هذا البلد، وسأترك ذوي الاختصاص من علمائنا الأجلاء لقول كلمتهم وإبداء رأيهم في هذا الأمر. وسأقدم هذا الموضوع حسب المباحث التالية:

المبحث الأول

الفروض العقارية الكلاسيكية

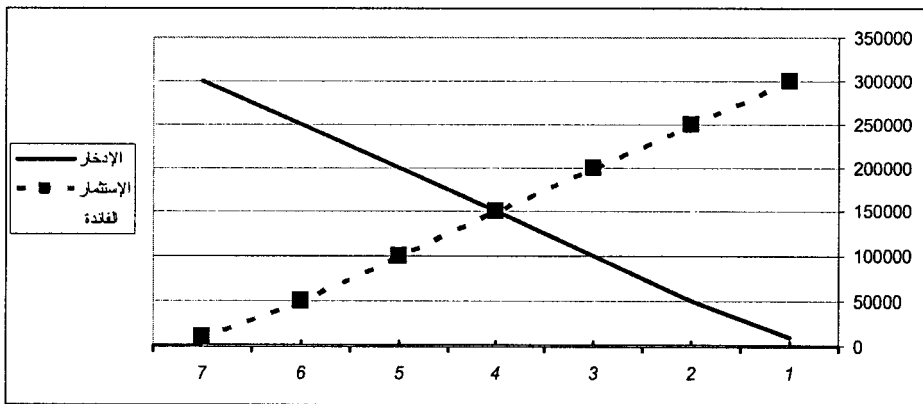
يعرف الفصل (856) من "قانون الالتزامات والعقود" القرض بأنه: «عقد بمقتضاه يسلم أحد الطرفين للآخر أشياء مما يستهلك بالاستعمال، أو أشياء منقولة أخرى لاستعمالها، بشرط أن يرد المستعير عنه انقضاء الأجل المتفق عليه أشياء أخرى مثلها في المقدار والنوع والصفة».

تُعرف القروض العقارية الكلاسيكية طلبا متزايدا من طرف كافة شرائح المجتمع، خاصة في الآونة الأخيرة التي عرفت تزايدا مستمرا ومهولا لأثمنة العقار، فيجد المرء نفسه أمام أئمنة صادمة في غالب الحالات، حيث يصل معدل ثمن شقة بسيطة مساحتها لا تتجاوز 60 مترا، ما يناهز على الأقل 300.000.00 درهم، أي: ما يعادل 60 مرة دخل موظف متوسط أجرته 5000.00 درهم، مما يجعل أمر ادخار هذا المبلغ أمرا صعبا أو بالأحرى مستحيلا، ويتم التعريف بهذا النوع حسب النقط التالية:

أولا : أساس الفائدة البنكية

اختلفت الآراء حول أساس الفائدة البنكية؛ فممن اعتبرها مجرد تعويض عن نقصان القوة الشرائية للنقود الناتجة عن التضخم المالي، إلى من اعتبرها تعويضا عن مخاطرة الدائن بهاله، وهناك من اعتبرها تعويضا للدائن عن الخسارة التي تلحقه بعدم استعماله ماله الذي تخلى عنه لفائدة المدين، الذي سيوظفه لمصلحته الشخصية وفي تنمية مشاريعه الخاصة.

أما المدرسة الكلاسيكية التقليدية فقد اعتبرت سعر الفائدة ظاهرة حقيقية، ترتبط بالادخار والاستثمار، ولا علاقة له بالنقود، وبالتالي يُعمل سعر الفائدة على التوازن بين الادخار والاستثمار، من خلال علاقته الطردية بالادخار، فكلما ارتفع سعر الفائدة ارتفع الادخار، أما الاستثمار فتربطه علاقة عكسية بسعر الفائدة، فكلما انخفض سعر الفائدة ازداد تشجع المستثمرين للاستثمار؛ وبذلك يمثل الادخار عرض رأس المال، ويمثل الاستثمار الطلب على رأس المال، فيتم التوصل إلى سعر الفائدة التوازني من خلال تقاطع منحى الادخار بمنحى الاستثمار؛ كما في الرسم المباني الآتي:



أما الرساميل المعروضة من طرف الأبنك للقروض، فتتكون بالأساس من ودائع الزبناء (الادخار) أو الاقتراض من بنك المغرب، هذا الاقتراض بالطبع لا يكون مجانيا؛ إذ إن البنك يؤدي مقابل ذلك فوائد عن أموال الزبناء المسجلة في حسابات لأجل، وعن الأموال المقترضة من بنك المغرب، هذا إضافة إلى الالتزام بإرجاع الودائع النقدية إلى أصحابها، وبأداء القروض المترتبة عليه في هذا الإطار، بصرف النظر عن موقف الزبون المستفيد من الائتمان الممول عن طريق استخدام هذه الودائع والقروض، حتى وإن تمثل هذا الموقف في عدم قدرة الزبون على رد مبلغ الاعتماد المقدم إليه.

ثانيا : سعر فائدة قروض العقار

من هذا المنطلق نجد أن المؤسسات البنكية تقترح على الزبناء نوعين من أسعار الفائدة: سعر ثابت، وآخر متغير.

أما السعر الثابت: فيكون مرتفعا مقارنة بالمتغير؛ حاليا تعتمد الأبنك المغربية سعرا ثابتا يتراوح بين 6% إلى 6.4% للأمد الطويل، وسعرا متغيرا يتراوح بين 5.20% إلى 5.5%، ويعزى هذا الارتفاع إلى كون التزام المؤسسة البنكية بنسبة ثابتة يجعلها غير قادرة على رفع النسبة، أو خفضها طيلة أمد القرض، بغض النظر عن متغيرات أسواق الأموال، وهذا ما يفسر هامش الخطورة الذي يمثله الفرق بين النسبة الثابتة والمتغيرة، الذي يصل إلى نقطة واحدة 1%.

أما السعر المتغير فيقبل الزبون حينها نسبة منخفضة، على أن يخضع خضوعا تاما لمتغيرات السوق؛ شرط أن لا يتجاوز خفض النسبة، أو رفعها نقطتين خلال السنة الواحدة، فإذا وافق الارتفاع مثلا بعد مرور السنة الكاملة سعر فائدة 9% فلا يتحمل الزبون إلا $7\% = 2 + 6$. ونفس المنطق يسري عنه الانخفاض من سعر 6% إلى 3% حيث تطبق نسبة 4% على الزبون، وبالتالي يمكن أن يؤدي زبون أقساطا شهرية سنة 2011 لا تزيد عن 2500.00 بنسبة متغيرة، إلا أنها قابلة للارتفاع إذا ما ارتفع سعر الفائدة خلال الشهر المصادف لعيد ميلاد قرضه، فتصل مثلا إلى 2650.00، والعكس صحيح؛ أي: أن تنخفض إلى 2350.00، مقابل زبون آخر اقترض نفس المبلغ لكن بسعر فائدة ثابت، حيث تبقى الأقساط ثابتة مثلا في 2900.00 طيلة مدة القرض.

ثالثاً : قاعدة حساب الفوائد من خلال سعر الفائدة

يختلف الكثيرون حول كيفية تطبيق سعر الفائدة على رأس المال المقترض، فتعتقد الأغلبية أن نسبة 6% مثلاً تحسب على أساس رأس المال المقترض، إلا أن العامل الثالث الأساسي الذي يتجاهله الكثيرون هو مدة القرض، بحيث لا يمكن أن تساوي الفوائد المستخلصة في رأس مال مقترض داخل أجل 4 سنوات، تلك المستخلصة داخل أجل 25 سنة، وبالتالي تحسب الفوائد نسبة إلى رأس المال المتبقي بعد انقضاء كل سنة؛ أما فيما يخص جدول امتلاك القرض، فكلما ارتفعت المدة انخفضت الأقساط الشهرية، بيد أن استخلاص الفوائد يتم خلال السنوات الأولى للقرض، خاصة عندما يتعلق الأمر بالأمد الطويل، فإذا استفاد المدين من قرض أقساطه 3000.00 شهرياً لمدة 25 سنة، فإنه يؤدي ما يقارب 1900.00 كفوائد مقابل 1100.00 درهم كامتلاك رأس المال المقترض. وتبقى إمكانية أداء ما تبقى من الدين واردة إذا أراد الزبون ذلك، حيث يؤدي فقط ما تبقى من رأس المال المقترض مع أداء صوائر رمزية، لا تتجاوز في غالب الحالات مبلغ ثلاثة أشهر من الفوائد، مع إعفاء الزبون من أداء كل الفوائد المستقبلية التي كانت ستترتب عنه إذا ما استوفى مدة القرض كاملة.

رابعاً : تأمين القرض

تلزم المؤسسات البنكية كافة المقترضين أداء مبلغ محدد مسبقاً، نسبة إلى المبلغ المراد اقتراضه لأجل تأمين مبلغ الدين لدى شركة تأمين، تأميناً على حياة المدين؛ وهذا التأمين يعني ورثة المقترض - إذا ما قدر الله وفاته - إعفاء تاماً من أداء ما تبقى من الدين، حتى وإن لم يبدأ المقترض بعد في أداء أقساطه، حيث تستخلص المؤسسة البنكية ما تبقى من الدين من شركة التأمين، وتنتقل ملكية العقار إلى الورثة انتقالاً معفى من متابعة المقترض.

المبحث الثاني

المنتجات البديلة

اعتمد المغرب مؤخراً نوعاً آخر من أنواع التمويلات، وقد سميت بالبديلة ولم تسمى بالإسلامية، حتى لا تعطى صفة غير الإسلامية لسابقتها الكلاسيكية، وكذا لضمان الصفة التجارية الصرفة للأبنك من خلال عرضها لمختلف أنواع المنتجات حسب رغبة الزبون وقناعاته.

أولاً : أنواع المنتوجات البديلة

اعتمد بنك المغرب في المنتوجات البديلة ثلاثة أنواع: المربحة، الإيجار والاقتناء، المشاركة.

(1) المربحة:

المربحة هي: عقد يتم بموجبه اقتناء عقار معين حسب طلب الزبون من طرف المؤسسة المالية، من أجل إعادة بيعه مقابل هامش ربح محدد، داخل أمد محدد حسب اختيار الزبون، وهي الصيغة المستحدثة والمتبعة في البنوك الإسلامية، وتسمى: "بيع المربحة للأمر بالشراء"؛ لأنها تبدأ من عند العميل الذي يطلب من البنك تمويل شراء سلعة معينة ليست موجودة في حوزة البنك، وعلى أساس أن يقدم وعداً بأن يشتري تلك السلعة من البنك بسعر التكلفة مضافاً إليها الربح الذي يتفق عليه؛ إذن المربحة للأمر بالشراء هي: أن يقوم البنك الإسلامي بتنفيذ طلب الزبون، أو العميل على أساس شراء ما يطلبه مقابل التزام العميل بشراء ما طلبه وحسب الربح المتفق عليه عند الابتداء. وهي أحد أنواع بيوع الأمانة، وتقوم أساساً على كشف البائع الثمن الذي اشترت به السلعة، وتعرف بأنها بيع السلعة بالثمن الذي اشترت به مع زيادة ربح معلوم. ومن شروطها ما يلي:

(أ) أن يكون الثمن الأول معلوماً

(ب) أن يكون الربح محددًا بالمقدار، أو بالنسبة للثمن الأول

(ج) تبيان ما يكره في السلعة المباعة

(د) بيان الأجل الذي اشترى إليه، لأن له حصته في الثمن.

وتبقى المربحة المنتوج البديل الوحيد المعتمد حالياً من طرف المؤسسات البنكية، وكذا في المؤسسة المالية الوحيدة التي أحدثت مؤخرًا في المغرب، والمتخصصة فقط في المنتوجات البديلة.

(2) الإجارة واقتناء

هي عقد لازم على منفعة مقصودة، قابلة للبدل والإباحة لمدة معلومة بعوض معلوم. والإجارة من الصيغ المشروعة، وأهم شكل من أشكال الإجارة والمتبع في البنوك الإسلامية هو الإجارة المنتهية بالتملك، وهي: عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما للآخر

سلعة معينة مقابل أجر معين يدفعه المستأجر على أقساط، خلال مدة محددة تنتقل بعدها ملكية هذه السلعة إلى المستأجر عند سداده لأخر قسط.

وألية تطبيق هذه الصيغة حسب ما يلي:

(أ) يقوم البنك الإسلامي (المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بطلب من العميل (المستأجر)

(ب) يقوم البنك الإسلامي بتأجير هذه الأصول إلى العميل.

(ج) تحتسب الدفعات الإيجارية على فترة التعاقد وتأخذ بعين الاعتبار ثمن الشراء وهامش الربح المناسب.

(د) يبقى البنك الإسلامي مالكا للأصول المؤجرة طيلة فترة الإيجار، حتى تمام سداد أقساط الإجارة ثم تنتقل الملكية للعميل.

ويبقى مبدأ الإيجار والاقتناء منتوجا قيد التفعيل، خاصة لكونه يلزم المؤسسة المالية اقتناء أصول عقارية قصد إيجارها للزبناء، مع التزامهم بالتملك نهاية العقد، مما يجعل الأمر من منظور مالي صعبا في البداية، لما قد يسببه من إثقال أصول المؤسسة.

(3) المشاركة

المشاركة هي: اشتراك طرفين أو أكثر في القيام بمشروع معين من خلال مساهمة الأطراف في رأس المال أو العمل، ويتم تقاسم الأرباح حسب النسبة التي يتفق عليها الأطراف، أما الخسارة فيتم تحملها حسب نصيب كل طرف في رأس المال. والمشاركة من صيغ التمويل المشروعة، وتعد من البدائل الإسلامية للتمويل بالقوائد.

وفي إطار البنوك الإسلامية، يقوم التمويل بالمشاركة على أساس تقديم البنك الإسلامي التمويل الذي يطلبه العملاء دون اشتراط الفائدة، وإنما يشارك البنك العملاء في نتائج الاستثمار؛ ففي حالة الربح يتقاسم البنك مع العملاء الربح حسب النسبة المتفق عليها، وفي حالة الخسارة يتم توزيعها حسب حصص المساهمين في رأس المال. وهي على نوعين:

(أ) المشاركة الثابتة وهي: أن يقوم البنك الإسلامي بالمساهمة في تمويل جزء من رأس مال المشروع المعين، ليكون شريكا في ملكية المشروع، وشريكا في نتائجه وفق القواعد الحاكمة للمشاركة، وسميت ثابتة لأن كل طرف يحتفظ بحصص ثابتة في المشروع إلى حين الانتهاء منه.

ب) المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك؛ حيث يعطي البنك الإسلامي الحق للشريك في الحلول محله دفعة واحدة، أو على دفعات، ويتم دخول البنك الإسلامي في المشاركة المتناقصة كشريك بالمال في مشروع معين، مقابل نصيب من الربح مضافاً إليه نسبة يتفق عليها لتغطية مشاركته في تمويل المشروع، وتكون بقية الأرباح من نصيب الشريك الذي يصبح مالكا للمشروع بصفة نهائية عندما يسترجع مساهمته الكاملة. والمشاركة بنوعيتها منتوج يخص الاستثمارات، ولا يمكن تطبيقه في نطاق المعاملات العقارية للزبناء الخواص.

ثانياً : كيفية تمويل المنتوجات البديلة

عندما يختار الزبون عقاراً معيناً، يتوجه إلى المؤسسة المالية من أجل التمويل والاقتناء، وهنا لا سبيل لسعر الفائدة والنسبة المئوية، حيث يقترح الزبون ثمن الشراء المتفق عليه مع البائع الأول، وتقوم المؤسسة البنكية باعتماد مبدأ المربحة، فيتم اقتناء هذا العقار من طرف البنك، لتتم إعادة بيعه لزبون حسب المدة المحددة، مع إضافة هامش ربح محدد يرتفع بارتفاع المدة، كما هو الشأن بالنسبة لمبدأ القرض الكلاسيكي؛ فيكون بذلك: ثمن البيع النهائي = ثمن شراء العقار + هامش الربح المحدد حسب المدة.

أما الأقساط الشهرية فليست إلا ثمن البيع ÷ على مدة القرض.
أما فيما يخص أداء ما تبقى من الدين، ولكون مبدأ المربحة يرتكز على مبدأ البيع بين المؤسسة المالية والزبون النهائي، فإن هذا الأخير يكون ملزماً بأداء ما تبقى من ثمن البيع النهائي، مثلاً:

زبون أراد اقتناء عقار يبلغ ثمنه 500.000.00 لمدة 20 سنة عن طريق المربحة:
يتم اقتناء العقار من طرف البنك بمبلغ 500.000.00 قصد إعادة بيعه للزبون لمدة 20 سنة بثمن قدره 1.040.000.00 أي ما يعادل 4330.00 شهرياً؛ فإذا ما تمت هذه العملية، واستفاد الزبون خلال شهر غشت 2011، وأراد بيع عقاره في شهر مارس 2013، وبالتالي أداء ما تبقى من الدين، فذلك يلزمه أداء ما تبقى من ثمن البيع المحدد مسبقاً أي: (20 شهراً × 433000) – 1.040.00000 = 86.60000 – 1.040.00000 = 953.40000

20 شهراً: تمثل عدد الأقساط التي تم استخلاصها من غشت 2011 إلى مارس 2013.

المبحث الثالث

مقارنة بين القرض الكلاسيكي والمراحة

بعد استعراضنا لكافة جزئيات كل من القروض الكلاسيكية والبديلة، سنحاول من خلال هذا المبحث الثالث إبداء مقارنة موضوعية وتحليلية لكلا المبدئين، حتى نمكن القارئ من استنباط واستدراك جل المفاهيم، وذلك من أجل إبداء حكم منطقي مستنبط من شريعتنا الإسلامية السمحة.

أولا : مقارنة موضوعية

من أجل مقارنة موضوعية، سنحاول دراسة مميزات قرض كلاسيكي 400.000.00 بسعر فائدة ثابت 607% لمدة 20 سنة بنفس القرض على نهج المراجعة.

1 - القرض الكلاسيكي:

الأساط	اهلاك الرسائل	الفوائد المستحصنة	مبلغ الأقساط الشهرية	الرسائل المتبقي
01-11-2011	721.04	2 365.00	3 226.04	399 278.96
01-02-2011	725.56	2 360.73	3 226.04	398 553.40
01-03-2011	730.10	2 356.45	3 226.04	397 823.30
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01-12-2012	832.37	2 259.89	3 226.04	381 389.60
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01-12-2013	897.13	2 198.75	3 226.04	370 985.02
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01-12-2017	1 210.59	1 902.81	3 226.04	320 618.14
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01-12-2031	3 207.54	17.38	3 226.04	000
المجموع :	400 000.00	374 249.06	774 249.60	

البيع سيكون حينها شبه مستحيل؛ إذ لا يمكن بيع عقار معين خلال سنتين أو ثلاث بثمان يضا هي ضعف ثمنه الأولي، حتى يتمكن المقرض من أداء ما عليه من دين.

2- القرض الكلاسيكي:

(أ) من إيجابياته: أداء ما تبقى من القرض.

اعتماد القروض الكلاسيكية على سعر الفائدة يجعلها مواكبة للتطورات الاقتصادية خاصة فيما يخص مسيرتها للتضخم المالي، فالتجربة أثبتت أن عقار معين تم تمويله بقرض كلاسيكي خلال خمس سنوات مضت، يمكن أن يقدر ثمنه الحالي على الأقل بضعف الثمن الذي اقتني به، وكما أدرجنا في المبحث الأول نجد أن تناقص الفوائد يتناسب اطرادا مع اهتلاك مدة القرض حتى وإن كانت نسبة تناقصها مرتفعة بالمقارنة مع تناقص الرأسمال المقرض، فإذا أخذنا على سبيل المثال مقرضا اقترض قرضا قبل خمس سنوات مضت، لأجل شقة ثمنها يساوي مبلغ القرض ذاته، وأراد المقرض بيع هذه الشقة، فإنه لا يتحمل الفوائد التي كانت ستترتب عنه لو استنفذ مدة القرض كاملة، حيث يتحمل فقط ما اهتلك من فوائد خمس سنوات الماضية، ولا يؤدي للبنك إلا ما تبقى من الرأسمال المقرض، ومن خلال التجربة في الميدان نستنتج أن جل الحالات -إن لم نقل كلها- تباع العقار بثمان كاف لتسديد ما تبقى من القرض، مع الاستفادة من هامش ربح مختلف أهميته باختلاف موقع العقار ومميزاته.

(ب) من سلبياته: سعر الفائدة المتغير.

يعتبر سعر الفائدة المتغير من السلبيات الخطيرة لقرض العقار الكلاسيكي، حيث يكون المقرض معرضا لتغيرات مالية قد تثقل كاهله بالفوائد البنكية؛ إذ لا أحد يمكن أن يتوقع ارتفاع السعر أو انخفاضه، مما يؤدي بالكثير من المقرضين إلى التخبط في عشوائية الفوائد المتغيرة، فيجد المرء نفسه داخل دوامة يصعب التفلت منها بسهولة، خاصة إذا ما تعلق الأمر بقسط مهم من أجرته التي تبقى تحت رحمة متغيرات مالية واقتصادية معقدة لا يلم بها إلا القلة من ذوي الاختصاص.

أخاتمة:

إن المقارنة السالفة بين المبدئين: التمويل الكلاسيكي والبديل، وكافة المعطيات التي أجمعناها من خلال هذا البحث، تجعلنا نطرح العديد من الأسئلة التي تبقى الإجابة عنها

كفيلة بوضع خريطة طريق لحل كثير من المشاكل التي تكتنف التمويل البنكي من كلا المبدئين، وذلك عن طريق بحث مشترك ومتداخل بين أهل الاختصاص وذوي الممارسة من الأساتذة الباحثين في مجال المال والأعمال من جهة، ومن أهل الشريعة والدراسات الإسلامية من جهة أخرى؛ فمجمّل هذا البحث لا يعدو أن يكون بداية لنقاش واسع حول إيجابيات وسلبيات كل مبدأ من منظور اقتصادي، ومن زاوية الدين والشريعة، حتى تتمكن من الجزم القطعي الواضح والصريح.

فإذا كان مبدأ الاقتراض الكلاسيكي موضوع انتقاد واسع، يعترف به أساتذة المال والأعمال من الغربيين قبل المسلمين، فهل يمكن إسقاطه واعتماد المتوجات البديلة، رغم التناقضات المالية التي تشوبها من خلال عدم مسابقتها لمبدأ القيمة قبل النقد؟ .

فالاقتراض يبيع تام لا يواكب البتة التدرج في ارتفاع القيمة (التضخم المالي)، مما يعجل من إلغائه من طرف المقترض بعد مدة وجيزة أمراً تعجيزياً له للإلزاميته بتحمل قيمة العقار بعد عقدين من الزمن، أم أن سبب الارتفاع الهائل لثمن العقار ليس إلا نتيجة منطقية لقانون العرض والطلب؛ فسهولة الاقتراض، ومرونة الأبنك مهدت الطريق أمام كافة شرائح المجتمع، لاقتناء العقار وتزايد الطلب عليه، مما أدى إلى تقلص العرض وارتفاع ثمنه.

فهل يمكن اعتبار هذا التعليل الماكر واقتصادي ليس إلا نتيجة لإعلان الحرب ضد الله ورسوله يكون فيها الخاسر معلوماً حتى قبل بدايتها؟ .

ألا يمكن اعتبار فوائد الأبنك حق استغلال المسكن، يؤديه المقترض، واعتبار اهتلاك الرأسمال ادخاراً إلزامياً ومسبقاً، يخولان المقترض مسكناً بعد مدة من الزمن، عوض بديل الاكتراء الذي يؤديه المكتري، ليجد نفسه بعد مضي مدة زمنية دون أي ادخار مسبق لغرض الامتلاك، فيخرج منها خاوي الوفاض؟ .

كلها أسئلة نابعة من صميم النقاش المستمر والسجال المتواتر، وأتمنى من العليّ القدير أن يجد قُرَآؤنا من خلال هذا البحث معطيات جديدة، ومقارنات تحليلية واضحة، حتى تتمكن من المساهمة في تنوير مجتمعنا، وفقهائنا وعلماؤنا الأجلاء واسع النظر في الأمر.

موضوع القروض العقارية

هذا الموضوع استكثرت المجلة في شأنه مدير مؤسسة
بنكية لها علاقة بتوظيف العقود البديلة ضمن خدماتها
للزبناء. وكان الهدف منه الاطلاع على كيفية اجراء
هذه العقود ومدى اقبال الناس عليها. ثم الفروج
بنتيجة تفويضية لتحصيلة التعامل بهذه المنتوجات ذات
اصل شرعي في واقع تعامل الزبناء مع المؤسسات
البنكية التقليدية التي تبنت المنتوج الشرعي.
والهدف من ذلك صياغة ارضية للحوار والنقاش. بعد
ان وضح صاحب المقال اهم الفروق الاساسية بين
القروض الكلاسيكية والبديل مشكورا. فانها الباء
للباحثين المهتمين للتعقيب والتعليق على الجوانب
التي تحتاج الى مناقشة وتعليق وتعبير وبيان.