



الجامعة الإسلامية
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

مجلة الجامعة الإسلامية

للعلوم الشرعية

مجلة علمية دورية محكمة

رجب ١٤٤١ هـ

السنة: ٥٣

الجزء الثاني

العدد: ١٩٢

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

معلومات الإيداع

النسخة الورقية:

تم الإيداع في مكتبة الملك فهد الوطنية برقم ١٤٣٩/٨٧٣٦

وتاريخ ١٧/٠٩/١٤٣٩هـ

الرقم التسلسلي الدولي للدوريات (ردمد) ٧٨٩٨-١٦٥٨

النسخة الإلكترونية:

تم الإيداع في مكتبة الملك فهد الوطنية برقم ١٤٣٩/٨٧٣٨

وتاريخ ١٧/٠٩/١٤٣٩هـ

الرقم التسلسلي الدولي للدوريات (ردمد) ٧٩٠١-١٦٥٨

الموقع الإلكتروني للمجلة:

<http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html>

ترسل البحوث باسم رئيس تحرير المجلة إلى البريد الإلكتروني:

es.journalils@iu.edu.sa

(الآراء الواردة في البحوث المنشورة تعبر عن وجهة نظر الباحثين فقط، ولا تعبر بالضرورة عن رأي المجلة)

هيئة التحرير

أ.د. عمر بن إبراهيم سيف
(رئيس التحرير)

أستاذ علوم الحديث بالجامعة الإسلامية

أ.د. عبد العزيز بن جليدان الظفيري
(مدير التحرير)

أستاذ العقيدة بالجامعة الإسلامية

أ.د. باسم بن حمدي السيد
أستاذ القراءات بالجامعة الإسلامية

أ.د. عبد العزيز بن صالح العبيد
أستاذ التفسير وعلوم القرآن بالجامعة الإسلامية

أ.د. عواد بن حسين الخلف
أستاذ الحديث بجامعة الشارقة بدولة الإمارات

أ.د. أحمد بن محمد الرفاعي

أستاذ الفقه بالجامعة الإسلامية

أ.د. أحمد بن باكر الباكري

أستاذ أصول الفقه بالجامعة الإسلامية

د. عمر بن مصلح الحسيني

أستاذ فقه السنة المشارك بالجامعة الإسلامية

سكرتير التحرير: د. خالد بن سعد الغامدي

قسم النشر: عمر بن حسن العبدلي

الهيئة الاستشارية

أ.د. سعد بن تركي الختلان
عضو هيئة كبار العلماء (سابقاً)

سمو الأمير د. سعود بن سلمان بن محمد آل سعود
أستاذ العقيدة المشارك بجامعة الملك سعود

معالي الأستاذ الدكتور يوسف بن محمد بن سعيد
نائب وزير الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد

أ.د. عياض بن نامي السلمي
رئيس تحرير مجلة البحوث الإسلامية

أ.د. عبد الهادي بن عبد الله حميتو
أستاذ التعليم العالي في المغرب

أ.د. مساعد بن سليمان الطيار
أستاذ التفسير بجامعة الملك سعود

أ.د. غانم قدوري الحمد
الأستاذ بكلية التربية بجامعة تكريت

أ.د. مبارك بن سيف الهاجري
عميد كلية الشريعة بجامعة الكويت (سابقاً)

أ.د. زين العابدين بلا فريج
أستاذ التعليم العالي بجامعة الحسن الثاني

أ.د. فالح بن محمد الصغير
أستاذ الحديث بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

أ.د. حمد بن عبد المحسن التويجري
أستاذ العقيدة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

قواعد النشر في المجلة (*)

- أن يكون البحث جديداً؛ لم يسبق نشره.
- أن يتسم بالأصالة والجدة والابتكار والإضافة للمعرفة.
- أن لا يكون مستقلاً من بحوثٍ سبق نشرها للباحث.
- أن تراعى فيه قواعد البحث العلميّ الأصيل، ومنهجيتّه.
- ألا يتجاوز البحث (١٢٠٠٠) ألف كلمة، وكذلك لا يتجاوز (٧٠) صفحة.
- يلتزم الباحث بمراجعة بحثه وسلامته من الأخطاء اللغوية والطباعية.
- في حال نشر البحث ورقياً يمنح الباحث (١٠) مستلّات من بحثه.
- في حال اعتماد نشر البحث تؤوّل حقوق نشره كافة للمجلة، ولها أن تعيد نشره ورقياً أو إلكترونياً، ويحقّ لها إدراجه في قواعد البيانات المحليّة والعالمية - بمقابل أو بدون مقابل - وذلك دون حاجة لإذن الباحث.
- لا يحقّ للباحث إعادة نشر بحثه المقبول للنشر في المجلة - في أي وعاء من أوعية النشر - إلا بعد إذن كتابي من رئيس هيئة تحرير المجلة.
- نمط التوثيق المعتمد في المجلة هو نمط (شيكاغو) (Chicago).
- أن يكون البحث في ملف واحد ويكون مشتملاً على:
 - صفحة العنوان مشتملة على بيانات الباحث باللغة العربية والإنجليزية.
 - مستخلص البحث باللغة العربيّة، و باللغة الإنجليزيّة.
 - مقدّمة، مع ضرورة تضمّنها لبيان الدراسات السابقة والإضافة العلمية في البحث.
 - صلب البحث.
 - خاتمة تتضمّن النتائج والتوصيات.
 - ثبت المصادر والمراجع باللغة العربية.
 - رومنة المصادر العربية بالحروف اللاتينية في قائمة مستقلة.
 - الملاحق اللازمة (إن وجدت).
- يُرسلُ الباحث على بريد المجلة المرفقات التالية:
 - البحث بصيغة **WORD** و **PDF**، نموذج التعهد، سيرة ذاتية مختصرة، خطاب طلب النشر باسم رئيس التحرير.

(*) يرجع في تفصيل هذه القواعد العامة إلى الموقع الإلكتروني للمجلة:
<http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html>

محتويات العدد

الصفحة	البحث	م
٩	تحريرات علميَّة لمعان فقهية من المذهب المالكي - في أبواب المعاملات د. ماجد محمد حسين المالكي	(١)
٥٩	باب الرد بالعيب من شرح المحرر لصفي الدين عبد المؤمن بن عبد الحق البغدادي القطيعي الحنبلي - تحقيق ودراسة د. أحمد بن عائش الزيني	(٢)
١٣٧	راي "المعايير الشرعية" في حكم استخدام بطاقة الائتمان والحسم الفوري في شراء حلي الذهب والفضة - تحرير وتوجيه د. ياسر عجيل النشمي	(٣)
١٧٧	المعاوضات في الألعاب الإلكترونية د. حسين بن معلوي بن حسين الشهراني	(٤)
٢٤١	تحقيق المناط عند الصحابة - رضي الله عنهم - تأصيل وتنزيل د. سليمان بن محمد النجران	(٥)
٣٠٩	أثر مقاصد الزكاة في أحكامها الشرعية - مقصد المواصاة أمودجًا د. سعد بن مقبل الحريري العنزي	(٦)
٣٦٧	المسائل الاصولية التي تعل فيها اتفاق الأئمة الأربعة في باب الاحكام الشرعية - جمعاً ودراسة - د. صالح بن سليمان العبيد	(٧)
٤٤٧	قَادِحُ الْمَنْعِ عِنْدَ الْأُصُولِيِّين د. عبد الله بن أحمد بن سعيد الشريف	(٨)
٤٩٧	مناهج الاصوليين في دراسة موضوعات التعارض والترجيح - موازنة ومقارنة - د. هبة محمد خالد منصور	(٩)
٥٥١	العلة المغيبة وأثر تعدّيها في الفروع الفقهية د. عدنان بن زايد بن محمد الفهري	(١٠)
٦٢٣	إجراء إعادة التنظيم المالي وفقاً لنظام الإفلاس السعودي - دراسة قانونية تأصيلية - د. أحمد عبد الرحمن المجالي	(١١)
٦٦٧	الاجرة المتغيرة في التمويلات العقارية في السوق السعودي - تصور وحكم وتطبيق - د. منصور بن عبد الرحمن بن محمد الغامدي	(١٢)
٧٠٥	سلطات مأموري الضبط الفصالي وفقاً لنظام مكافحة الغش التجاري السعودي - دراسة تحليلية - د. بندر بن خالد الذبياني	(١٣)

الأجرة المتغيرة في التمويلات العقارية في السوق السعودي تصور وحكم وتطبيق

Floating Rate (Ijara) in Saudi mortgage market
Perception, Jurisprudential ruling and Application

إعداد:

د. منصور بن عبد الرحمن بن محمد الغامدي

الأستاذ المساعد بكلية الآداب والعلوم الإنسانية بجامعة الملك عبد العزيز بجدة

البريد الإلكتروني: maalghamdi6@kau.edu.sa

المستخلص

بحث: الأجرة المتغيرة في التمويلات العقارية في السوق السعودي تصور وحكم وتطبيق
الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين،

وبعد

فهذه أهم نتائج البحث:

١- لا مانع من تغير الأجرة شرعا أثناء فترة الإجارة مع لزومها إذا تم ربطها بمؤشر واضح ومحدد على وجه يقطع النزاع. بشرط (أ) أن يتم تحديد مؤشر منضبط يرجع إليه؛ يمكن لأي من طرفي العقد احتساب الأجرة وفقا له؛ دون أن يستأثر أحد الطرفين بطريقة احتسابها وإبلاغ الطرف الآخر بها لتطبيقها، وبشرط (ب) مراعاة العرف المالي المعتبر شرعا في طريقة احتسابها وتحديدها، وبشرط (ج) أن لا يكون لتأخر العميل في سداد قسط من أقساط الأجرة عن مواعده المحدد أي تأثير على طريقة احتساب الأجرة؛ لأن الزيادة على العميل المتأخر لأجل تأخره في السداد تعتبر من قبيل ربا الجاهلية المحرم شرعا، وبشرط (د) تحديد حد أعلى وأدنى لزيادتها ونقصها تخفيفا للجهالة والنزاع فيها، وبشرط (هـ) أن يكون هذا المؤشر الذي تم الارتباط به ذا علاقة في قياس قيمة العنصر المجهول، كمؤشر سايبو مثلا عند احتساب قيمة الأجل في التورق.

٢- على البنوك السعودية وشركات التمويل العقاري بتفادي الملحوظات التطبيقية المتعلقة بطريقة احتساب الأجرة المتغيرة؛ حسما لمادة النزاع والخلاف بين البنوك وعملائها.
٣- على جهات الإشراف المالي وبالأخص مؤسسة النقد العربي السعودي إصدار دليل إجرائي يبين طريقة احتساب الأجرة المتغيرة وفقا للأعراف المالية والعملية وتوعية العملاء به، وإلزام البنوك للعمل وفقا له.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

Abstract

Praise be to Allah, Lord of the Worlds, and peace and blessings be upon our Prophet Muhammad and his family and companions,

These are the most important findings of the research:

- There is no objection to agree on floating rate rent legally during the period of leasing, if it is linked with a clear and specific indicator. Provided that the following conditions are fulfilled (A) a disciplinary indicator is to be determined; either party may calculate the fare accordingly, without one party accounting for the method of calculation and informing the other party of its application; (B) to observe the financial custom that is legally considered in the way it is calculated and specified, (C) that the customer's late payment of the wage installments over the specified date does not have any effect on the way the wages are calculated; because to increase the payment of a customer who is late to pay is considered as riba, which is forbidden in the Sharia. And (C) to specify an upper and lower limit to increase and decrease it in order to reduce ignorance and conflict in it, on a condition (D) that this related indicator is relevant in measuring the value of the unknown element, such as the SIBOR indicator for example when calculating the value of the term in At-Tawarruq.

- Saudi banks and mortgage companies should avoid the applicable mistakes related to the method of calculating the floating rent; in other to settle down dispute between banks and their customers.

- Financial supervisory authorities, in particular SAMA, should issue a procedural manual showing the method of calculating variable rates according to financial and international norms, educating customers about it, and requiring banks to act accordingly.

May Allah bless our Prophet Muhammad and his family and companions

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين،

وبعد

فإن معاملات الأجرة المتغيرة في التمويلات العقارية^(١) قد انتشرت انتشارا واسعا في المملكة العربية السعودية، وكان من أسباب انتشارها تسويقها للعملاء من خلال البنوك وشركات التمويل العقاري.

وكانت معاملات الأجرة المتغيرة معروفة لدى قطاع الشركات، ولكنها انتشرت انتشارا واسعا في قطاع الأفراد ابتداء من عام ٢٠١٠م/١٤٣٠هـ - ٢٠١٧م / ١٤٣٨هـ، ودعم هذا الانتشار: انخفاض مؤشر الفائدة على الريال السعودي (سايبور)^(٢)، ولما بدأ مؤشر (سايبور) بالارتفاع في عام ١٤٣٨هـ أدى ذلك إلى ارتفاع الأجرة في العقود المتغيرة، مما ضج معه العملاء الجدد على هذه التجربة.^(٣)

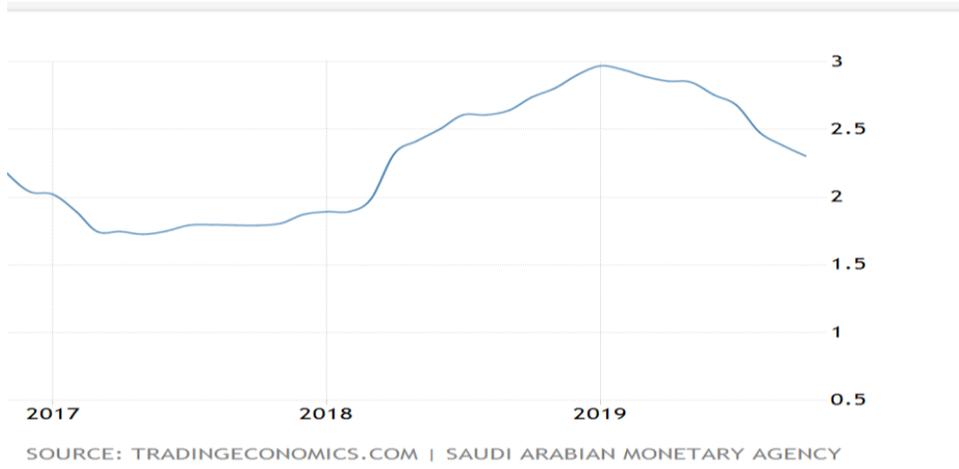
(١) التمويل العقاري عرفه نظام التمويل العقاري الصادر عن الحكومة السعودية عام ١٤٣٣هـ في مادته الأولى بما يأتي: "عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن". ينظر موقع مؤسسة النقد العربي السعودي:

<http://www.sama.gov.sa/ar->

[sa/Laws/FinanceRules/Implementing Regulation of the Real Estate Finance Law AR.pdf](http://www.sama.gov.sa/ar-sa/Laws/FinanceRules/Implementing%20Regulation%20of%20the%20Real%20Estate%20Finance%20Law%20AR.pdf)

(٢) سايبور هو كتابة عربية للكلمة الإنجليزية SIBOR، وهذه الكلمة الإنجليزية مشكلة من أول حرف من أحرف الكلمات الآتية: Saudi Inter Bank Offer Rate، وتعني هذه العبارة: سعر العرض للائتمان بالريال السعودي بين البنوك. ومفهومه أنه يمثل قيمة الأجل عند حصول ائتمان (قرض ربوي أو تورق أو خلافه) على عملة الريال السعودي بين البنوك، ويعد هذا السعر قاعدة أساسية لتحديد أسعار الفائدة على الريال السعودي عند التعامل مع العملاء شركات وأفراد، لأن البنوك تمثل أجود شريحة من شرائح المتعاملين - باستثناء الحكومة - في أي عملة، ومن ثم فإن احتساب الفائدة على الشركات والأفراد يكون بقياس مخاطرهم الإضافية، وتقدير قيمة مخاطرهم الإضافية في شكل نسبة تضاف إلى سايبور، فيقال إن سعر اقتراض شركة (أ) مثلا هو سايبور + ٢%. ينظر: نحو مؤشر إسلامي للمعاملات الآجلة، مع التطبيق على المصارف الإسلامية، للدكتور حسين شحاته، العدد الرابع من حولية البركة، ص (١٩٠-١٩١، ٢١٠-٢١١).

(٣) ينظر: <https://tradingeconomics.com/saudi-arabia/interbank-rate>



شكل بياني رقم (١)

وقد كانت هذه التجربة جديدة على السوق السعودي في قطاع التمويل العقاري للأفراد، ولم يستوعبوا هذا الارتفاع في مؤشر سايبور، ولم يحسنوا قبل ذلك قراءة مؤشر سعر الفائدة، ولم تحسن البنوك وشركات التمويل العقاري في تسويق منتج الإجارة المتغيرة لهم. قام هؤلاء العملاء المتضررون من ارتفاع سايبور بالشكوى إلى مؤسسة النقد العربي السعودي، وإلى هيئة كبار العلماء، ورفع الدعاوى القانونية ضد البنوك في ديوان المظالم والمحاكم العامة ولجنة الفصل في المنازعات المصرفية وغيرها من الجهات. وأصل هذا البحث كان استكتابا من هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية لما رغبوا مناقشة هذا الموضوع في ملتقى الهيئة صيف عام ١٤٣٨ هـ في ندوتهم السنوية بالطائف.

مشكلة البحث:

يمكن تلخيص مشكلة البحث في أسئلة مهمة:
أولاً: ما مدى الحاجة لمعاملات الأجرة المتغيرة؟ وما منشأ هذه الفكرة أصلاً عند الممارسين؟ وهل هي حاجة أو تزيد في الأرباح أو تحوط من المخاطر؟
ثانياً: ما الحكم الشرعي للأجرة المتغيرة؟
ثالثاً: ما هي الإشكالات التطبيقية لموضوع الأجرة المتغيرة في السوق السعودي؟

أهداف البحث:

يمكن تلخيص أهداف البحث فيما يأتي:
أولاً: بيان واقع حجم التمويلات العقارية المتغيرة في السوق السعودي، ومدى الحاجة للتمويل بأجرة متغيرة.
ثانياً: بيان مختصر لضوابط جواز الأجرة المتغيرة.
ثالثاً: توضيح إشكاليات تطبيقات الأجرة المتغيرة في السوق السعودي.

خطة البحث:

هذا البحث يشتمل على:
مقدمة: وتشتمل على مشكلة البحث، وخطة البحث، ومنهج البحث، وإجراءات البحث.
المبحث الأول: واقع الأجرة المتغيرة في المملكة العربية السعودية ومدى الحاجة إليها.
المبحث الثاني: حكم الأجرة المتغيرة.
المبحث الثالث: تطبيقات الأجرة المتغيرة في سوق التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية.

خاتمة: وتشتمل أهم النتائج والتوصيات، ثم قائمة المصادر وفهرس المحتويات.

الدراسات السابقة:

- هناك عدد من الدراسات السابقة حول موضوع الأجرة المتغيرة عموماً، ومنها:
- ١- أحكام الأجرة المتغيرة؛ لهشام بن صالح الذكير، رسالة ماجستير بإشراف د. عبدالعزيز المحمود عام ١٤٢٨هـ.
 - ٢- الأجرة المتغيرة في الإجارة المنتهية بالتمليك، د. وليد شاويش.
 - ٣- صكوك الإجارة، د. حامد ميرة، دار الميمان. أصل الكتاب رسالة ماجستير.
 - ٤- أبحاث وقرارات المجمع الفقهي الإسلامي برابطة العالم الإسلامي في دورته: الثانية والعشرين المنعقدة بمكة المكرمة، في المدة من ٢١-٢٥ رجب ١٤٣٦هـ التي يوافقها ١٠-١٤ مايو ٢٠١٥م.

الفروق بين هذه الدراسات، وهذا البحث:

عنيت هذه الدراسات بالجوانب الفقهية لموضوع الإجارة والإجارة المتغيرة، ولذلك فقد أعرض البحث عن ذكر ما تم بحثه في الدراسات السابقة، مثل: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً، وأدلة مشروعية الإجارة، وحكم عقد الإجارة، وشروط عقد الإجارة، ومبطلات الإجارة، وغيرها من موضوعات باب الإجارة التي بحثتها البحوث السابقة بتفصيل. واقتصر هذا البحث على الجانب التطبيقي على التمويل العقاري في السوق السعودي، وبحث الإشكالات التطبيقية في موضوع الأجرة المتغيرة في التمويل العقاري في السوق السعودي، وهو ما يعد إضافة للبحث العلمي.

منهج البحث:

اعتمد هذا البحث على المنهج التأصيلي التطبيقي، وذلك من خلال بيان الحاجة إلى صورة الأجرة المتغيرة، ثم بيان حكمها، ثم إشكالاتها التطبيقية.

إجراءات البحث:

١. عزو الآيات ببيان اسم السورة، ورقم الآية، في صلب البحث بعد ذكر الآية مباشرة بحيث يكون العزو بين معكوفتين.
٢. عزو الأحاديث إلى مصادرها الأصلية، فإن كان الحديث في الصحيحين أو في

أحدهما فقد تم الاكتفاء بالعزو إليهما، وإن لم يكن في أحد الصحيحين فإن العزو يكون إلى المصادر الأخرى المعتمدة.

٣. توثيق المعاني اللغوية من معاجم اللغة المشهورة، والإحالة عليها بذكر المادة.

٤. تذييل البحث بخاتمة تشتمل على أهم النتائج، والتوصيات.

٥. وضع قائمة في نهاية البحث تشتمل على ذكر بيانات المصادر مرتبة وفق حروف المعجم.

أسأل الله أن يجعل هذا البحث من العلم النافع في حق كاتبه وقارئه وناشره، وأن يلهمنا فيه الحق والتوفيق والسداد، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

المبحث الأول: توصيف واقع الأجرة المتغيرة في المملكة العربية السعودية، ومدى

الحاجة إليها (صورة المسألة)

أ- ينقسم تأجير العقارات في صيغ التمويل العقارية من حيث اعتبار تحديد الأجرة في العقد إلى طريقتين:

الطريقة الأولى: تأجير العقارات بأجرة ثابتة. ويراد بها أن يكون مقدار الأجرة محددًا في العقد، برقم ثابت؛ لا يزيد ولا ينقص مهما اختلفت الظروف والأحوال.

الطريقة الثانية: تأجير العقارات بأجرة متغيرة. ويراد بها أن يكون مقدار الأجرة متغيرًا في العقد؛ بحيث يتم ربطه بمؤشر السايبور (وهو مؤشر قيمة الائتمان للعقود الآجلة سواء كانت قائمة على الفائدة أو على الربح المباح). ولتقليل الجهالة في الأجرة فإن هذا التغير يتم ضبطه بعدد من الأمور؛ سيتم بيانها في طريقة احتساب الأجرة.

ب- طريقة احتساب البنك للأجرة في عقود التمويل العقاري:

يقوم البنك باحتساب الأجرة في ابتداء العقد بحيث تشتمل على أمور، تغطي تكاليفه وأرباحه، ويحرص البنك على تغطية تكلفتين أساسية ثم يحسب ربحه فوق ذلك:

١- مبلغ رأس المال الأساس، (Principle)، ويقسطه البنك بحيث يستوفيه على طول مدة الإجارة، وهو يمثل تكلفة شراء البنك لهذا العقار. وهذا المبلغ هو أحد مكونات الأجرة التي يحسبها البنك. وهو مبلغ ثابت محدد معلوم من بداية العقد ولا يتغير، وهو غالب الأجرة.

٢- تكاليف التأمين على العقار وتكاليف التأمين على تعثر العميل في السداد، (Insurance Cost)، وهذه المبالغ يدفعها البنك لشركات التأمين، وتكون تكلفة التأمين مضمّنة في الأجرة، وتكاليف التأمين تكون ثابتة محددة معلومة من بداية العقد، ولا تتغير غالباً.

٣- تكاليف التورق للمبلغ المعادل لثمن شراء العقار، (Cost of Fund)، من المعروف أن البنوك الإسلامية لا تقوم بتمويل الناس من أموالها الخاصة في الغالب، وإنما من الأموال التي تأخذها من الآخرين سواء كان أخذها للأموال من الآخرين على جهة الاقتراض

أو كان على جهة التورق. فإذا أخذتها على جهة الاقتراض فسيكون قرضاً حسناً بدون فائدة، وهذا ينطبق على الحسابات الجارية)، وإذا أخذتها على جهة التورق فسيكون هناك عليها تكلفة تدفعها على التورق، وهي ربح الطرف الممول من عملية التورق، وهذا ينطبق على حسابات الوديعة لأجل.

٤- مبلغ ربح البنك الصافي؛ (Profit)، وهو يمثل أي مبلغ إضافي يأخذه البنك فوق تكلفة شرائه للعقار وفوق التكاليف التي يدفعها للتأمين على العقار، وفوق تكاليف التورق للمبلغ المعادل لثمن شراء العقار. وهو ربح ثابت غالباً، تكون نسبته مئوية ثابتة؛ وتعد أحد مكونات الأجرة.

ج- لماذا يحتاج البنك للأجرة المتغيرة؟

* ذكرنا أن الأجرة تشتمل على أربعة مكونات؛ ثلاثة منها محددة ومعلومة حين التعاقد على الإجارة، ولا إشكال فيها، وأحدها متغير وغير معلوم حين التعاقد على الإجارة، ألا وهو تكلفة التورق للمبلغ المعادل لثمن شراء العقار.

* إن التورقات التي يتممّل بها البنك في حسابات الوديعة لأجل تكون غالباً قصيرة الأجل، بل لا يوجد ودائع تورق يأخذها البنك تتجاوز في أجلها سنة واحدة. وفي المقابل فإن العقار الذي اشتراه البنك ثم أجره للعميل ستستمر إجارته عشر سنين أو عشرين سنة.

* فكيف تعمل البنوك إذن؟ تتورق البنوك بسلسلة تورقات تغطي بها احتياجاتها على مدى السنين القادمة.

* هنا تظهر المشكلة؛ فالبنك ربما يتورق هذه السنة وتكون تكلفة التورق عليه ١%، ولكن في السنة القادمة ربما يتورق وتكون تكلفة التورق عليه ٢%، وفي السنة الثالثة تكون تكلفة التورق عليه ٣%، وهكذا.

* كيف يعالج البنك هذه المشكلة؟ بأن يقول للعميل إن الأجرة التي آخذها منك تشتمل على أربعة مكونات: أولها: قيمة شراء العقار وهي معلومة لي ولك؛ وثانيها تكاليف التأمين التي أتحمّلها لتغطية مخاطر العقار والديون وهي معلومة لي ولك، وثالثها ربحي الخاص بي وهو معلوم لي ولك، ورابعها وهي تكاليف وخسائر التورق التي أتكلّفها لتوفير المبلغ المعادل لثمن شراء العقار؛ وهي في هذه السنة الأولى ١%، ولكنها قد تزيد في السنة الثانية

والثالثة وقد تنخفض، فإذا زادت فستزيد الأجرة بقدرها، وإذا انخفضت فستنخفض الأجرة بقدرها. وعليك بمراقبة مؤشر (سايبور) كل سنة؛ لأنه يمثل تكلفة التورق التي أتورق بها. *فظهر عندنا أن الأجرة التي يأخذها البنك مشتملةً على أربع مكونات؛ ثلاثة منها ثابتة وهي معلومة ومحددة تمثل غالب الأجرة، والرابعة منها متغيرة وهي مربوطة بمؤشر تكلفة الأموال على البنك والمسمى بمؤشر الفائدة سايبور.

د- مثال رقمي يبين طريقة احتساب الأجرة ومكوناتها:

* وهذا مثال رقمي يبين طريقة احتساب الأجرة في البنوك: طلب العميل من البنك أن يشتري العقار الفلاني ثم يؤجره عليه، علما بأن قيمة العقار مليون ريال مثلاً وتكلفة التأمين عليه ١% سنوياً، وربح البنك ٢% سنوياً، وتكلفة التورق على البنك لشراء العقار في السنة الأولى ١%. ومدة التمويل العقاري ١٠ سنين مثلاً. فسوف تكون الأجرة محسوبة كالتالي:

جدول تقريبي يبين مكونات الأجرة وطريقة احتسابها في التمويل العقاري جدول رقم (١)

السنة	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠
تكلفة شراء العقار ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٠٠ ألف									
تكلفة التأمين على العقار = ١% سنويا = ١٠,٠٠٠ ريال سنويا	١٠ آلاف									
ربح البنك من التمويل الإيجاري = ٢% سنويا	٢٠ ألف									
تكلفة التورق = ١% للسنة الأولى (سايبور (٢٠١٧)	١٠ آلاف									
الأجرة السنوية =										١٤٠ ألف
الأجرة الشهرية =										١٢ ألف
الأجرة السنوية /										١٢

فمن خلال هذا الجدول يتضح الآتي:

* أن الأجرة في السنة الأولى: مكوناتها الأربعة معلومة.

* أن الأجرة في السنوات اللاحقة للسنة الأولى: ثلاثة من مكوناتها معلومة وتمثل غالب الأجرة، وأما المكون الرابع وهو تكلفة التورق فإنه غير معلوم عند التعاقد، ولكنه مربوط بمؤشر يمكن الرجوع إليه وهو مؤشر سايبور.

هـ- هل توفير البنك للأموال يكون من أمواله الخاصة أو من أموال الآخرين؟

هذا الجدول يبين مصادر الأموال التي تمول بها البنوك السعودية عملاءها، وهو من آخر تقرير لمؤسسة النقد العربي السعودي؛ التقرير الخامس والخامسون الصادر في سبتمبر ٢٠١٩م

جدول رقم (٢)

الأرقام بالمليون ريال	
303,887	مجموع رأس المال والاحتياطيات في البنوك السعودية
1,661,084	مجموع الودائع المصرفية لدى البنوك السعودية
1,964,971	إجمالي رأس المال والاحتياطيات والودائع

مصادر الأموال للبنك



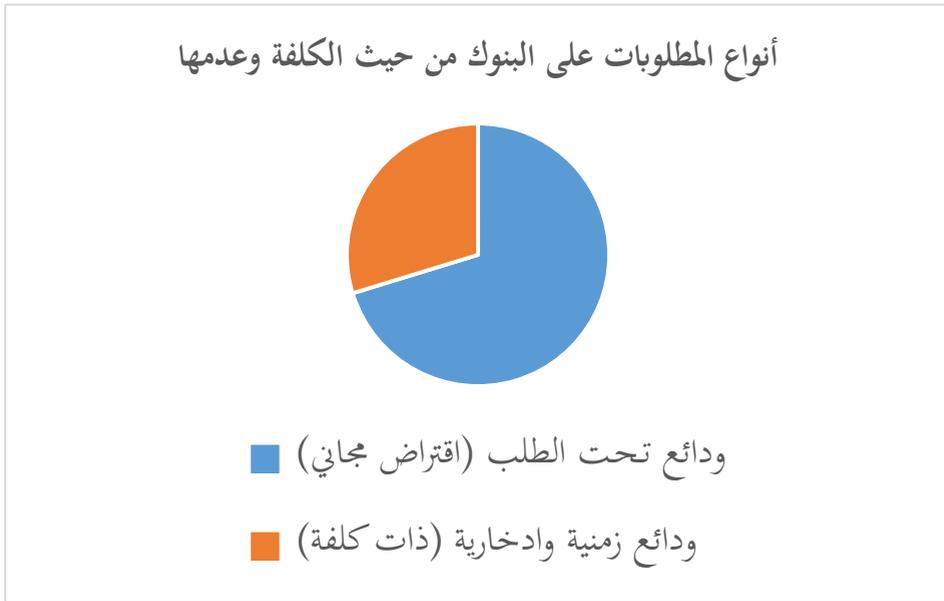
- مجموع رأس المال والاحتياطيات في البنوك السعودية
- مجموع الودائع المصرفية لدى البنوك السعودية

شكل بياني رقم (٢)

و- هل الأموال التي يوفرها البنك من خلال استدانته من الآخرين تكون على جهة الاقتراض المجاني الذي لا كلفة عليه أو يكون من خلال التورق الذي يسبب كلفة عليه؟ هذا الجدول يبين انقسام مطلوبات البنوك السعودية لدائتيها إلى حسابات تحت الطلب تكون على جهة الاقتراض المجاني، وإلى القسم الثاني وهو الحسابات ذات التكلفة على البنوك، وهو من آخر تقرير لمؤسسة النقد العربي السعودي؛ التقرير الخامس والخمسون الصادر في سبتمبر عام ٢٠١٩م.

الأرقام بالمليون ريال	
1,037,790	الودائع تحت الطلب (الاقتراض المجاني)
439,023	الودائع الزمنية والادخارية (ذات كلفة)

جدول رقم (٣)



شكل بياني رقم (٣)

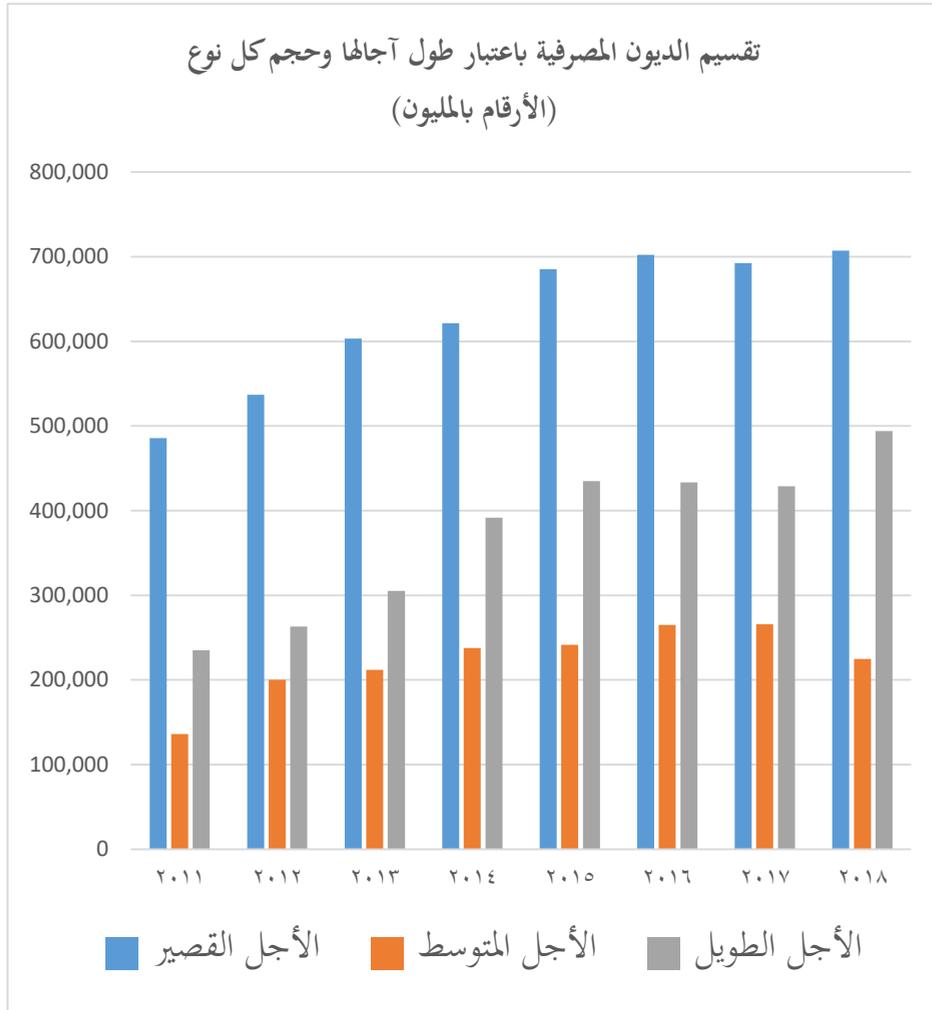
ز- أغلب هذه الأموال التي يستدينها البنك ذات أجل قصير؛ إما حالة تحت الطلب في أي وقت، أو إلى أجل شهر، أو إلى أجل ثلاثة أشهر، أو إلى أجل ستة أشهر، أو إلى أجل سنة كحد أقصى.

ح- ما هي آجال التمويلات البنكية عموماً؟ والتمويلات العقارية خصوصاً؟
جدول رقم ١٤ (ب): التمويلات البنكية عموماً بحسب آجالها^(١) (الأرقام بالمليون ريال)

جدول رقم (٤)

الفترة	الأجل القصير	الأجل المتوسط	الأجل الطويل	المجموع
2011	485,685	136,070	234,872	856,626
2012	536,776	200,271	263,011	1,000,057
2013	603,313	211,958	305,249	1,120,520
2014	621,308	237,744	391,594	1,250,646
2015	685,174	241,457	434,998	1,361,629
2016	702,327	264,855	433,237	1,400,419
2017	692,221	265,585	428,724	1,386,530
2018	707,104	224,653	494,140	1,425,896
الأجل القصير : أقل من سنة				
الأجل المتوسط : ١-٣ سنوات				
الأجل الطويل : أكثر من ٣ سنوات				

(١) تقرير الإحصاءات السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي الصادر سبتمبر عام ٢٠١٩؛ وهو آخر تقرير سنوي صادر عن المؤسسة قبل إعداد هذا البحث.



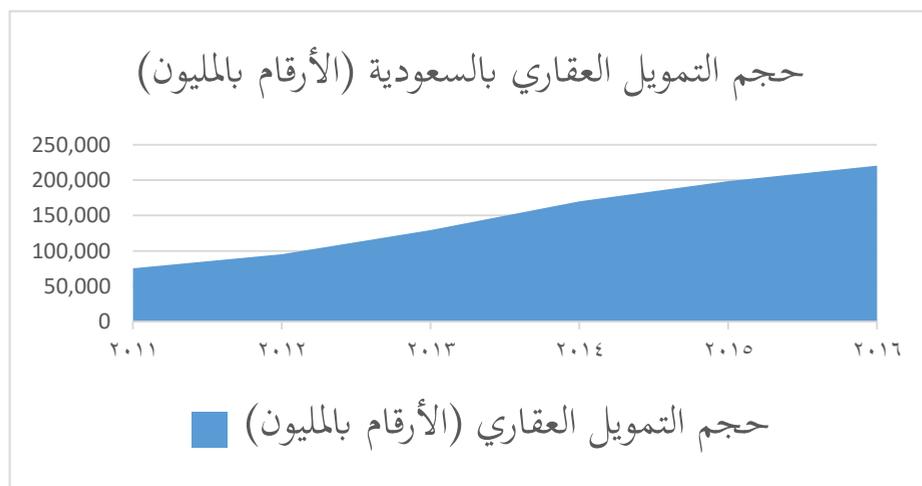
كما أن من المعلوم أن التمويلات العقارية عموماً تكون تمويلات طويلة الأجل؛ بخلاف التمويلات الاستهلاكية فإنها تكون قصيرة الأجل.

ط- ما هو حجم التمويلات العقارية في السوق السعودي؟

جدول يبين حجم التمويلات العقارية بحسب آخر نشرة إحصائية شهرية صادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي قبل إعداد البحث؛ وهي النشرة الإحصائية الصادرة في شهر سبتمبر من العام ٢٠١٩م.

إجمالي التمويلات العقارية في السعودية	الشركات (الأرقام بالملليون ريال)		الأفراد (الأرقام بالملليون ريال)		المستفيد من التمويل
	شركات التمويل	البنوك	شركات التمويل	البنوك	المانح للتمويل
75,509	708	27,897	4,590	42,314	2011
95,412	843	34,448	6,545	53,576	2012
129,482	1,106	49,419	8,624	70,334	2013
170,034	1,534	64,743	9,516	94,241	2014
198,595	1,967	84,257	10,163	102,207	2015
220,463	2,190	89,918	11,402	110,582	2016
-	-	90,057	-	121,442	2017
-	-	98,861	-	141,364	2018

جدول رقم (٥)



شكل بياني رقم (٥)

والمراد بشركات التمويل في الجدول أعلاه هي شركات التمويل العقاري المرخصة من مؤسسة النقد العربي السعودي، وهي القائمة التالية:

قائمة شركات التمويل العقاري المرخصة بالتمويل العقاري من مؤسسة النقد العربي السعودي^(١)؛ وهي ست شركات مرخصة (بالإضافة للبنوك التجارية):

اسم الشركة	رأس المال المدفوع (مليون ريال)	تاريخ الحصول على الترخيص
شركة أملاك العالمية	٩٠٠	٢٠١٣/١٢/٢٤
شركة دار التمليك	٥٠٠	٢٠١٣/١٢/٣١
الشركة السعودية لتمويل المساكن	٨٠٠	٢٠١٤/٠٢/٢٧
شركة دويتشه الخليج للتمويل	٥٧١	٢٠١٤/٠٥/٢٠
شركة عبداللطيف جميل المتحدة لتمويل العقار	٢٠٠	٢٠١٤/١٢/٠٧
شركة بداية لتمويل المنازل	٩٠٠	٢٠١٥/١٢/١٤

جدول رقم (٦)

قائمة البنوك التجارية المرخصة بالتمويل العقاري من مؤسسة النقد العربي السعودي:

اسم البنك	اسم البنك	اسم البنك
مصرف الراجحي	بنك البلاد	مصرف الإنماء
البنك الأهلي التجاري	بنك سامبا	بنك الرياض
بنك ساب	البنك الأول	البنك الفرنسي
البنك السعودي للاستثمار	بنك الجزيرة	البنك العربي الوطني
بنك الخليج الدولي		

جدول رقم (٧)

ي- ما هي المشكلة التي استدعت الأجرة المتغيرة؟

اصطاح أهل الاقتصاد والمالية على تسمية هذه المشكلة بـ (مشكلة عدم التوازن بين الآجال المدينة والآجال الدائنة، وعدم التوازن بين تكاليف الديون المدينة وأرباح الديون الدائنة) وتسمى (Mismatch).

ولذلك فإن البنوك والشركات تحرص في التمويلات طويلة الأجل أن تكون مشتملة على عنصر متغير يمثل تكلفة استدانتها بالتورق؛ ويعتبر هذا أحد عناصر التكلفة عليها. وهنا سؤال مهم: هل يمكن للبنك أن يستدين وديعة بالتورق لآجال طويلة؟ والجواب:

(١) بحسب التقرير السنوي الخامس والخمسين الصادر في سبتمبر عام ٢٠١٩م، عن مؤسسة النقد العربي السعودي، وهو آخر التقارير السنوية الصادرة من المؤسسة قبل كتابة هذا البحث.

لا يمكنه ذلك؛ فإن أقصى مدة للوديعة المصرفية القائمة على التورق هو سنة واحدة؛ وحتى أثناء السنة تكون قابلة للاستدعاء كذلك.

ك- ما الذي يترتب على عدم قيام البنك بحل مشكلة عدم التوازن بين الجانب الدائن والجانب المدين؟

إذا لم يتم البنك بمعالجة مشكلة التوازن بين الجانب الدائن والجانب المدين فهذا قد يؤدي إلى خسارة البنك في هذه المعاملات؛ وبالتالي تقصيره في الوفاء بديونه والتزاماته المالية في الجانب المدين، وبالتالي تعثره ثم إعساره ثم إفلاسه، بحسب فداحة وحجم إخلاله بعدم التوازن بين الجانب الدائن والجانب المدين.

وممكن الخطورة في الأمر: أن البنك ليس مؤسسة تجارية كسوبرماركت مثلاً؛ تكون خسارته على نفسه؛ وإنما خسارته تعدّ إتلافاً لأموال المودعين والمواطنين والمقيمين الذين أودعوا أموالهم فيه من خلال حسابات جارية أو ودائع تحت الطلب أو ودائع ادخارية. وهو ما يشكل خسارة بالغة لاقتصاد أي دولة تخسر بنكا من بنوكها.

ل- ما هي طرق البنك في تحقيق التوازن بين الجانب الدائن والجانب المدين؟

للبنوك والشركات عدد من الإجراءات لتحقيق التوازن بين الجانب الدائن والجانب المدين؛ منها:

١- أن يقوم البنك باستخدام التمويل المتغير في تمويلاته طويلة الأجل؛ بحيث تستوي على البنك تكاليف تمويله بالتورق مع إيرادات تمويله طويل الأجل.

٢- أن يقوم البنك بتصكيك هذه التمويلات العقارية طويلة الأجل؛ وبيعها في السوق لتخرج من ميزانيته المالية.

٣- أن يقوم البنك بالتعاقد مع مؤسسات مالية عالمية كبيرة جداً للقيام بالمبادلة بين الأرباح الثابتة المستحقة له أصلاً والأرباح المتغيرة التي يرغب الحصول عليها من خلال منتج يسمى بمنتج "المبادلة"^(١).

(١) منتج المبادلة بين الأرباح الثابتة والأرباح المتغيرة أو المبادلة بين سعر الفائدة الثابت وسعر الفائدة

م- الخلاصة التوصيفية والتصويرية للواقع:

١- إن قيام البنوك باختيار السعر المتغير في التمويلات طويلة الأجل هو للحاجة؛ المبينة على أنها تحتاج للتمول بسلسلة تورات لتغطية تكاليف تمويلاتها طويلة الأجل. وهذه السلسلة لا يتجاوز أجل كل واحد منها سنة واحدة تقريبا؛ مما يعني أن تكلفة الأموال على البنوك متغيرة بحسب الأسعار السائدة للتمويل في السنوات القادمة.

٢- إن التمويلات البنكية طويلة الأجل التي تكون بسعر متغير تكون مشتملة على أربعة عناصر:

رأس المال+ كلفة التأمين على العقار+ كلفة التورق السنوية لتوفير الأموال+ ربح البنك الصافي فوق هذه التكاليف.

مما يعني أن أغلب عناصر الأجرة ثابتة ومعلومة حين التعاقد؛ ويبقى عنصر تكلفة التورق الذي يكون مجهولا؛ ولكنه يكون مربوطا بمؤشر متفق عليه؛ يكون في السوق السعودي غالبا مؤشر سايبور.

٣- انتشرت التمويلات العقارية وتزايدت في السوق العقاري السعودي حتى بلغت وفق آخر إحصائية سنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي قرابة ٢٢٠ مليار ريال سعودي؛ وإذا افترضنا جدلا أن متوسط العقد الواحد مليون ريال سعودي مثلا؛ فهذا يعني أن إجمالي العقود قد بلغ قرابة ربع مليون عقد تقريبا. وهذه التمويلات في غالبها تمويلات بأجرة متغيرة.

=

المتغير؛ وتسمى اختصارا بـ(IRS) وهي الحروف الأولى من عبارة (Interest Rate Swap) وتعني مبادلة أسعار الفائدة، وصورته أن يتفق الطرف الأول على دفع سعر الفائدة الثابت، أو الربح الثابت، في مقابل أن يدفع الطرف الثاني سعر الفائدة المتغيرة أو الربح المتغير، وهدفهما التحوط أو الاسترباح من تقلب أسعار الفائدة ارتفاعا وانخفاضاً. ينظر: د. مبارك ال سليمان؛ أحكام التعامل في الأسواق المالية المعاصرة؛ ص٢/١٠٩٨، ود. طارق الحماد؛ المشتقات المالية؛ ص٢٣٥-٢٣٩، ود. عبدالرحمن الخميس؛ المخاطرة في المعاملات المالية المعاصرة؛ ص٣٢٥-٣٢٧، ود. سمير رضوان؛ المشتقات المالية؛ ص٢٤١-٢٤٦، وطلال الدوسري؛ عقود التحوط؛ ص٢٣٠-٢٣٥.

المبحث الثاني: حكم الأجرة المتغيرة

بعد بيان توصيف الأجرة المتغيرة ومبررات الحاجة لها في البنوك السعودية؛ ننتقل إلى بيان حكمها الشرعي؛ فإن الحكم على الشيء فرع عن تصوره.

أ- أصل المسألة

إن النظر في الأجرة المتغيرة وحكمها مرده إلى مسألة أحكام الغرر والجهالة. وقد أخطأ بعض الباحثين في اعتبارهم هذه المسألة راجعةً إلى موضوع ربا الجاهلية.^(١) ووجه رجوع المسألة محل البحث إلى مسألة الغرر وعدم رجوعها إلى مسألة الربا: أن العاقدَين تعاقداً على الإجارة بأجرة مقدارها (١٠٠+١+٢+سايبور مستقبلي) فهذا مجموع الأجرة، ولو أنهم تعاقدوا على (١٠٠+١+٢) وإذا تأخر المدين فإنه يدفع فائدة مقدارها (سايبور) فإنها تكون حينئذ من قبيل ربا الجاهلية. وقد سبق في بيان توصيف المسألة في الفصل الأول من البحث بيان صورتها وأنها تعاقد على أجرة مقدارها ومجموعها (١٠٠+١+٢+سايبور).

ب- أصل تحريم الغرر في الشريعة الإسلامية

ثبت في صحيح مسلم^(٢) بسنده الصحيح المتصل عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: (نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر). والنهي عن بيع الغرر من الأصول الشرعية المستقرة في أبواب المعاملات؛ ويرجع إليه ويندرج تحته عدد من منهيات البيوع. قال النووي^(٣) رحمه الله: "وأما النهي عن بيع الغرر فهو أصل عظيم من أصول كتاب

(١) ممن ردها إلى مسألة ربا الجاهلية من الباحثين: د. سامي السويلم في بحثه عن المراجعة المتغيرة؛ إذ اعتبر زيادة المؤشر زيادة ربوية. انظر: ملتقى المراجعة بربح متغير؛ ص ٩٥.

(٢) النووي؛ شرح صحيح مسلم؛ ٣٩٦/٥.

(٣) هو يحيى بن شرف النووي، الشافعي، أبو زكريا، محيي الدين، توفي سنة ٦٧٦هـ، علامة بالفقه والحديث. مولده ووفاته في نوا من قرى حوران بسورية وإليها نسبته. تعلم في دمشق، وأقام بها زمناً طويلاً. ومن كتبه: منهاج الطالبين، وروضة الطالبين، وشرح المهذب، وشرح صحيح مسلم وغيرها.

البيع، ولهذا قدمه مسلم، ويدخل فيه مسائل كثيرة غير منحصرة^(١).

وقال الشيخ عبدالرحمن السعدي^(٢) رحمه الله: "واعلم أن الشارع من حكمته ورحمته بعباده حرّم عليهم معاملات تضرهم في دينهم ودنياهم، وأعظمها قاعدة الربا، وقاعدة الغرر والميسر، وقاعدة التغيرير والخذاع"^(٣).

وقال الشيخ عبدالله البسام^(٤) رحمه الله: "وبتبع الشريعة واستقراءها وجد أن المعاملات المحرمة ترجع إلى ثلاث قواعد؛ الأولى: قاعدة الربا بأنواعه، الثاني: قاعدة الغرر بأقسامه وأنواعه، الثالثة: قاعدة التغيرير والخذاع بجميع ألوانه وأحكامه. فكل جزئيات المعاملات المحرمة وصوره ترجع إلى هذه القواعد الثلاث"^(٥).

ج- انقسام الغرر إلى مؤثر ومغتفر

الأصل في الغرر التحريم والمنع؛ وإفساده للعقود، إلا أن أهل العلم قد اتفقوا على أنه ليس كلُّ غرر مؤثراً، وأن من الغرر ما هو مؤثّر ومنه ما هو مغتفر. إذ لو كان أيُّ غررٍ محرماً لوقعت الأمة في الحرج المنفي عنها.

=

ينظر: السبكي، طبقات الشافعية، ١٦٥/٥.

(١) النووي؛ شرح صحيح مسلم؛ ٣٩٦/٥.

(٢) هو عبدالرحمن بن ناصر السعدي، أبو عبدالله، من فقهاء الحنابلة، ولد بعنيزة بالقصيم، وتوفي بها عام ١٣٧٦هـ، ومن أشهر تلامذته: الشيخ محمد الصالح العثيمين، ومن كتب السعدي: تفسير القرآن المسمى تيسير الكريم الرحمن، والمختارات الجلية في الفقه، ونظم القواعد الفقهية، وغيرها. ينظر: مقدمة تفسير السعدي، ترجمة المحقق، وعبدالله الطيار، كتاب صفحات من حياة علامة القصيم عبدالرحمن بن ناصر السعدي، ط ١، دار ابن الجوزي، الدمام، ١٤١٣هـ/١٩٩٢م.

(٣) السعدي؛ الإرشاد إلى معرفة الأحكام؛ ص ١٠٢.

(٤) هو عبدالله بن عبدالرحمن البسام، من فقهاء الحنابلة، ولد بالقصيم، وتوفي بمكة عام ١٤٢٣هـ، وقد تولى عدة مناصب في القضاء والإفتاء، ومن أهم كتبه: شرح بلوغ المرام المسمى توضيح الأحكام، وتيسير العلام شرح عمدة الأحكام. ينظر: مقدمة توضيح الأحكام، ترجمة المحقق، ط الأسد.

(٥) تعليقات البسام على نيل المآرب؛ ٦-٥/٣.

قال أبو الوليد ابن رشد^(١) في بداية المجتهد: "اتفقوا على أن الغرر ينقسم إلى نوعين: مؤثر في البيوع، وغير مؤثر"^(٢).

وكذلك قرر الشاطبي^(٣) رحمه الله في الموافقات؛ حيث قال: "وكذلك أصل البيع ضروري، ومنع الغرر والجهالة مكمل، فلو اشترط نفي الغرر جملةً لآنحسم باب البيع"^(٤).

د- تحرير محل النزاع في الغرر وسبب اختلاف الفقهاء فيه

وإذ قد ظهر اتفاق أهل العلم على أن من الغرر ما هو مؤثر، وأن منه ما هو مغتفر؛ فإن اختلافهم في جملة من المسائل ليس راجعاً إلى ثبوت حديث النهي عن الغرر أو عدم ثبوته، وإنما يرجع إلى اعتبارهم الغرر الموجود في صورة معينة من صور المسائل الفقهية مؤثراً أو مغتفراً.

قال القرابي^(٥) رحمه الله: "الغرر والجهال ثلاثة أقسام: كثير ممتنع إجماعاً كالطير في الهواء، وقليل جائز إجماعاً كأساس الدار وقطن الجبة، ومتوسطٌ اختلف فيه؛ هل يلحق بالأول أو الثاني"^(٦).

(١) هو أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، توفي عام ٥٩٥هـ، عني بكلام أرسطو وترجمه إلى العربية، وزاد عليه زيادات كثيرة، وله كتب كثيرة منها: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، وتحافت التهافت، وغيرها. ينظر: الذهبي، سير أعلام النبلاء، ٣٠٧/٢١، وما بعدها.

(٢) انظر: ابن رشد؛ بداية المجتهد؛ ١٦٣٠/٣.

(٣) هو إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي الشهير بالشاطبي، توفي سنة ٧٩٠هـ، من أئمة المالكية، فقيه أصولي، اشتهر بتأسيسه لعلم مقاصد الشريعة، في كتابه الموافقات. له كتب مشهورة، منها: الاعتصام، وشرح خلاصة الكافية في النحو. ينظر: التنبكي، نيل الابتهاج ص ٤٩، والمراعي، الفتح المبين في طبقات الأصوليين، ٢/٢٠٥.

(٤) الشاطبي؛ الموافقات؛ ٢٦/٢.

(٥) هو شهاب الدين أبو العباس أحمد بن أبي العلاء إدريس بن عبد الرحمن القرابي، من فقهاء المالكية، والعلماء بأصول الفقه، ولد بمصر، وتوفي عام ٦٨٤هـ بمصر، وله عدد من المؤلفات، أشهرها: الفروق. ينظر في ترجمته: ابن مخلوف، شجرة النور الزكية في طبقات المالكية ١/١٨٨-١٨٩، وابن فرحون، الديباج المذهب في معرفة أعيان المذهب ١/٦٢-٦٧.

(٦) القرابي؛ الفروق؛ ٣/١٠٥١.

وقال الباجي^(١) رحمه الله: "وإنما يختلف العلماء في فساد أعيان العقود؛ لاختلافهم فيما فيه من الغرر، وهل هو من حيز الكثير الذي يمنع الصحة أو من حيز القليل الذي لا يمنعها"^(٢).

هـ- استقراء شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله لاتجاهات المذاهب الفقهية عموماً في

النظر للغرر

قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: "وأما الغرر فأشد الناس فيه قولاً أبو حنيفة والشافعي؛ أما الشافعي فإنه يُدخل في هذا الاسم من الأنواع ما لا يُدخله غيره من الفقهاء؛ مثل الحب والتمر في قشره الذي ليس بصوان، كالباقلاء والجوز واللوز في قشره الأخضر، وكالحب في سنبله، فإن القول الجديد عنده أن ذلك لا يجوز، مع أنه قد اشترى في مرض موته باقلاء أخضر! فخرّج ذلك له قولاً واختاره طائفة من أصحابه كأبي سعيد الاصطخري^(٣)... حتى منع [أي الشافعي] من بيع الأعيان الغائبة بصفة وغير صفة متأولاً أن بيع الغائب غرر وإن وُصف، حتى اشترط فيما في الذمة كدين السلم من الصفات وضبطها ما لم يشترطه غيره. ولهذا يتعذر أو يتعسر على الناس المعاملة في العين والدّين بمثل هذا القول. وقاس على بيع الغرر جميع العقود من التبرعات والمعاوضات فاشتراط في أجرة الأجير وفدية الخلع والكتابة وصلح أهل الهدنة وجزية أهل الذمة ما اشترطه في البيع عينا وديناً، ولم يجوز في ذلك جنساً وقدرًا وصفة إلا ما يجوز مثله في البيع، وإن كانت هذه العقود لا تبطل بفساد أعواضها، أو يشترط لها شروطاً أخرى.

وأما أبو حنيفة فإنه يجوز بيع الباقلاء ونحوه في القشرين، ويجوز إجارة الأجير بطعامه وكسوته، ويجوز أن تكون جهالة المهر كجهالة مهر المثل، ويجوز بيع الأعيان الغائبة بلا صفة

(١) هو أبو الوليد سليمان بن خلف الباجي، فقيه مالكي ومحدّث وقاضي وشاعر أندلسي، له العديد من التصانيف، منها شرحه للموطأ، ومنها الإشارة في أصول الفقه، توفي عام ٤٧٤هـ. ينظر في ترجمته: الذهبي، سير أعلام النبلاء ١٨/٥٣٥.

(٢) الباجي؛ المنتقى؛ ٣٩٩/٦.

(٣) هو أبو سعيد، الحسن بن أحمد بن يزيد، الإصطخري الشافعي، فقيه العراق، ورفيق ابن سريج إمام الشافعية، توفي عام ٣٢٨هـ، ومن أشهر مؤلفاته: أدب القضاء. ينظر: الذهبي، سير أعلام النبلاء

مع الخيار لأنه يرى وقف العقود، لكنه يحرم المساقاة والمزارعة ونحوها من المعاملات مطلقاً، والشافعي يجوز بيع بعض ذلك ويحرم أيضاً كثيراً من الشروط في البيع والإجارة والنكاح وغير ذلك مما يخالف مطلق العقد، وأبو حنيفة يجوز بعض ذلك، ويجوز من الوكالات والشركات ما لا يجوزه الشافعي، حتى يجوز شركة المفاوضة والوكالة بالمجهول المطلق؛ وقال الشافعي إن لم تكن شركة المفاوضة باطلة فما أعلم شيئاً باطلاً، فبينهما في هذا الباب عموم وخصوص لكن أصول الشافعي المحرمة أكثر من أصول أبي حنيفة في ذلك.

وأما مالك فمذهبه أحسن المذاهب في هذا؛ فيجوز بيع هذه الأشياء، وجميع ما تدعو إليه الحاجة، أو يقل غره بحيث يُحتمل في العقود، حتى يجوز بيع المقائي^(١) جملة، وبيع المغيبات في الأرض، كالجزر والفجل ونحو ذلك.

وأحمد قريب منه في ذلك؛ فإنه يجوز هذه الأشياء، ويجوز على المنصوص عنه أن يكون المهر عبداً مطلقاً، أو عبداً من عبيده ونحو ذلك مما لا يزيد على جهالة مهر المثل... لكن المنصوص عنه أنه لا يجوز بيع المغيب في الأرض كالجزر ونحوه إلا إذا قلع، وقال: هذا الغرر؛ شيء ليس يراه كيف يشتره؟ والمنصوص عنه أنه لا يجوز بيع القثاء والخيار والبادنجان ونحوه إلا لقطعة لقطعة، ولا يباع من المقائي والمباطخ^(٢) إلا ما ظهر دون ما بطن، ولا تباع الرطبة إلا جزءاً جزءاً كقول أبي حنيفة والشافعي لأن ذلك غرر، وهو بيع الثمرة قبل بدو صلاحها..."^(٣).

و- أصول شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله وقواعده في الغرر

١- ميله إلى مذهب مالك في الغرر والربا: يميل شيخ الإسلام رحمه الله كما سبق بيانه إلى أصول مالك في البيوع؛ وقال: "إذا تبين ذلك فأصول مالك في البيوع أجود من أصول غيره؛ فإنه أخذ ذلك عن سعيد بن المسيب الذي كان يقال هو أفقه الناس في البيوع،

(١) المقائي لغة: موضع القثاء، والقثاء نوع يشبه الخيار. ينظر: المصباح المنير: مادة: (ق ث أ). ولسان العرب: (٣٩/١١).

(٢) المباطخ لغة: موضع البطيخ، والمراد بيع البطيخ في موضعه.

(٣) ابن تيمية؛ القواعد النورانية الفقهية؛ ص ١٧٦-١٧٩.

كما كان يقال: عطاء أفقه الناس في المناسك، وإبراهيم أفقهم في الصلاة، والحسن أجمع لذلك كله. ولهذا وافق أحمد كل واحد من التابعين في أغلب ما فضل فيه لمن استقر ذلك في أجوبته، ولهذا كان أحمد موافقا له في الأغلب، فإنهما يحرمان الربا ويشددان فيه حق التشديد؛ لما تقدم من شدة تحريمه وعظم مفسدته، ويمنعان الاحتيال عليه بكل طريق...^(١).

٢- أصل تحريم الغرر عنده أخف من أصل تحريم الربا: قال شيخ الإسلام رحمه الله تعالى: "ومفسدة الغرر أقل من الربا، فلذلك رخص فيما تدعو إليه الحاجة منه؛ فإن تحريمه [أي تحريم ما دعت إليه الحاجة] أشد ضررا من ضرر كونه غررا؛ مثل بيع العقار جملة، وإن لم يعلم دواخل الحيطان والأساس، ومثل بيع الحيوان الحامل أو المرضع؛ وإن لم يعلم مقدار الحمل أو اللبن..."^(٢).

٣- تجويزه من الغرر ما كان يسيرا تابعا: قال شيخ الإسلام رحمه الله: "مثل بيع العقار جملة وإن لم يعلم دواخل الحيطان والأساس، ومثل بيع الحيوان الحامل أو المرضع وإن لم يعلم مقدار الحمل أو اللبن... وكذلك بيع الثمرة بعد بدو صلاحها فإنه يصح مستحق الإبقاء كما دلت عليه السنة... وجوّز النبي صلى الله عليه وسلم إذا باع نخلا قد أنثرت أن يشترط المبتاع ثمرتها؛ فيكون قد اشترى ثمرة قبل بدو صلاحها؛ لكن على وجه البيع للأصل. فظهر أنه يجوز من الغرر اليسير ضمنا وتبعا ما لا يجوز من غيره"^(٣).

٤- لا يستقيم أمر الناس في معاشهم مع التوسع في تحريم كل غرر: وقال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: "وهذا القول الذي دلت عليه أصول مالك، وأصول أحمد، وبعض أصول غيرهما هو أصح الأقوال، وعليه يدل غالب معاملات السلف، ولا يستقيم أمر الناس في معاشهم إلا به. وكل من توسع في تحريم ما يعتقد غررا فإنه لا بد أن يضطر إلى إجازة ما حرمه، فإما أن يخرج عن مذهبه الذي يقلده في هذه المسألة، وإما أن يحتال. وقد رأينا الناس وبلغتنا أخبارهم فما رأينا أحدا التزم مذهبه في تحريم هذه المسائل، ولا يمكنه ذلك. ونحن نعلم قطعا أن مفسدة التحريم لا تزول بالحيلة التي يذكرونها، فمن المحال أن يحرم الشارع علينا أمرا نحن محتاجون

(١) ابن تيمية؛ القواعد النورانية الفقهية؛ ص ١٧٢-١٧٣.

(٢) ابن تيمية؛ القواعد النورانية الفقهية؛ ص ١٧٢.

(٣) ابن تيمية؛ القواعد النورانية الفقهية؛ ص ١٧٢.

إليه ثم لا يبيحه إلا بحيلة لا فائدة فيها، وإنما هي من جنس اللعب" (١).

ز- النظائر لمسألة الأجرة المتغيرة

مسألة الأجرة المتغيرة تشتمل في أحد مكوناتها على عنصر غير محدد من أربعة عناصر أخرى (٢)؛ وسوف نستعرض الآن بعض عقود المعاوضات التي اشتملت على عنصر غير محدد في أعوانها.

١- استئجار الأجير بطعامه وكسوته. وقد ذهب المالكية (٣)، والحنابلة (٤)، إلى جواز هذه الصورة. واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله (٥).

ومن أدلتهم: قول الله تعالى: ﴿ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ﴾ [البقرة: ٢٣٣]، وثبت إجارة الأجير بطعامه وكسوته عن جمع من كبار الصحابة كأبي بكر، وعمر، وأبي موسى رضي الله عنهم أجمعين (٦).

ووجه شبه هذه المسألة بمسألتنا محل البحث: أن الأجرة بالطعام والكسوة خاضعة للزيادة والنقص في المستقبل لارتباطها بالزيادة والنقص في أسعار الطعام والكسوة في السوق، ولأن احتياج الأشخاص متفاوت بحسب طبيعتهم للطعام والكسوة، بل احتياج الشخص الواحد متفاوت بحسب اختلاف الأيام والشهور.

٢- استئجار الأجير بجزء من ناتج عمله كاستئجار الأجير لطحن الحبوب بجزء من دقيقتها؛ فأجرته تتقدر بناء على عمله، ومثله توكيل شخص ببيع السيارة بعد ستة أشهر على أن له ١٠% من قيمة بيعها؛ فقد يبيعه بعد ستة أشهر مثلاً بمائة ألف فيكون له ١٠ آلاف، وقد يبيعه بخمسين ألفاً فيكون له خمسة آلاف، وهكذا. وليست هذه المسألة من

(١) ابن تيمية؛ القواعد النورانية الفقهية؛ ص ١٨٨.

(٢) كما سبق توصيفه في الفصل الأول.

(٣) انظر: ابن رشد؛ بداية المجتهد؛ ٤/١٨١١، والصاوي، حاشية الصاوي على الشرح الصغير؛ ٤/٣١٠.

(٤) انظر: المرادوي؛ الإنصاف؛ ٦/١٢، والبهوتي؛ كشاف القناع؛ ٣/٢٣٣.

(٥) اختيارات البعلي؛ ص ٢٢١.

(٦) انظر: ابن أبي عمر؛ الشرح الكبير؛ ٤/٢٧٧.

الأجرة المتغيرة في التمويلات العقارية في السوق - السعودي تصوّر وحكم وتطبيق، د. منصور بن عبد الرحمن بن محمد الغامدي
قبيل المضاربة؛ فإن البيع بمائة ألف أو بخمسين ألفاً قد يعدّ خسارة بالنظر إلى قيمة السيارة؛
ولكن الوكيل (الأجير) يستحق أجرته بحسب مقدار ثمن البيع؛ بغض النظر هل ربح الأصيل
أو خسر. وذهب المالكية^(١)، والحنابلة^(٢)، إلى جواز هذه الصورة، واختاره شيخ الإسلام ابن
تيمية رحمه الله^(٣).

ومن أدلتهم: ما جاء في الصحيحين عن ابن عمر رضي الله عنهما: "أن رسول الله
صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من زرع أو ثمر"^(٤).

ح- المعاصرون الذين أجازوا الأجرة المتغيرة

نص على جواز الأجرة المتغيرة طائفة من الفقهاء المعاصرين^(٥)؛ منهم:

١- مجمع الفقه الإسلامي الدولي في قراره رقم ١١٥ (١٢/٩) ونصه: "يجوز في
الإجازات الطويلة للأعيان تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى والاتفاق في عقد الإجارة
على ربط أجرة الفترات للحاققة بمؤشر معين، شريطة أن تصير الأجرة معلومة المقدار عند بدء
كل فترة".

١- قرار الهيئة الشرعية لمصرف الراجحي؛ ٢٤٦؛ في فقرته السابعة: ونصها "وينص
في هذا العقد على أن مدة الإيجار هي عشر سنوات، مقسمة إلى وحدات زمنية ينص عليها
في العقد، مدة كل وحدة ستة أشهر تدفع في بدايتها، فتدفع أجرة الأشهر الستة الأولى عند

(١) انظر: الخطاب؛ مواهب الجليل؛ ٤٩٦/٧-٤٩٩، والدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير؛
٧/٤-٧.

(٢) انظر: البهوتي؛ كشاف القناع؛ ٢٣٣/٣.

(٣) انظر: شيخ الإسلام ابن تيمية؛ مجموع الفتاوى ٦٧/٣٠، ١١٦، ١٢٤.

(٤) متفق عليه. رواه البخاري في كتاب الحرت والمزارعة؛ باب المزارعة بالشطر ونحوه، برقم ٢٤٩٩،
ومسلم في كتاب المساقاة والمزارعة؛ باب المساقاة والمعاملة بجزء من الثمر والزرع برقم ٢٩٠٤.

(٥) ذكر نصوصهم د. حامد ميرة في كتابه صكوك الإجارة، ص ٢٢٧-٢٣٦. وممن قرر الجواز بهذه
الضوابط: سعادة الدكتور سعد الختلان في عدد من فتاويه مع الهيئة الشرعية بشركة الراجحي
المصرفية للاستثمار، وفي شرحه لعمدة الفقه ١١/٢/١٤٣٩هـ، ينظر:

<https://www.youtube.com/watch?v=IRphjAVITAA&list=PLbdzeZJ6QsrpUruj-DMQhF5QUS7xgqsl&index=30&t=0s>

توقيع العقد، ثم يعاد النظر في الأجرة كل ستة أشهر أخرى وفقا لأجر المثل وتقلباته".
٢- المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في البند ٣/٢/٥ من المعيار الشرعي للإجارة، ونصه: "في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطا بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى".

ثم قد انعقد مجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي في دورته الثانية والعشرين المنعقدة بمكة المكرمة في المدة من ٢١-٢٤ رجب عام ١٤٣٦هـ، والتي يوافقها ١٠-١٣ مايو ٢٠١٥م للنظر في موضوع البيع أو التأجير بسعر متغير، وقرر ما يأتي بشأن الأجرة المتغيرة "ثانيا: يجوز عقد الإجارة بأجرة متغيرة مرتبطة بمؤشر منضبط معلوم للطرفين، يوضع له حد أعلى وأدنى، شريطة أن تكون أجرة الفترة الأولى محددة عند العقد، وأن تحدد أجرة كل فترة في بدايتها. والفرق بين عقد الإجارة وعقد البيع هو أن عقد الإجارة يغتفر فيه من الغرر ما لا يغتفر في البيع، باعتباره يقوم على بيع منافع في المستقبل تتجدد شيئا فشيئا بخلاف عقد البيع الذي يقع على عين قائمة، وقد أجاز الفقهاء استئجار الأجير بطعامه وكسوته، وأجازوا استئجار الظئر بحسب العرف، ولأن عقد الإجارة متغيرة الأجرة يخلو من شبهة الربا".

ط- ضوابط الأجرة المتغيرة

لصحة الأجرة المتغيرة ولزومها عدد من الضوابط الشرعية:

- ١- أن تكون مربوطة بمعيار يمكن الرجوع إليه كل من العاقدين، وهذا المعيار منضبط لا يحصل في تحديده نزاع وشقاق.
- ٢- أن يكون للتغير حد أعلى وحد أدنى؛ تخفيفا للغرر والجهالة.
- ٣- أن يكون هذا المعيار الذي ربطت به الأجرة يقيس هذا العنصر المجهول؛ فلا يستخدم مؤشر سهم من الأسهم لقياس أجرة سيارة من السيارات مثلا.

المبحث الثالث: تطبيقات الأجرة المتغيرة في سوق التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية

يتم تطبيق عقد الإجارة بأجرة متغيرة في (كل) البنوك السعودية وشركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية.

وبدراسة عدد من تطبيقات عقود الأجرة المتغيرة في المملكة العربية السعودية؛ فقد لوحظ عليها عدد من الإشكالات؛ ترجع هذه الإشكالات إلى طريقة تطبيقهم لمفهوم الأجرة المتغيرة؛ وهذا مسرد ببعض الإشكالات:

١- بعض هذه العقود مرتبط بمؤشر سايبور على وجه غير واضح؛ فلا يبين في العقد الطريقة التفصيلية لاحتساب العنصر المتغير والطريقة التفصيلية لارتباطها بالمؤشر. ولتتم احتساب العنصر المتغير بطريقة تفصيلية صحيحة فلا بد في كل قسط إيجاري من بيان الأمور الآتية:

أ- رأس مال البنك المتبقي [وفقا لجدول السداد المتفق عليه^(١)] والمسمى بـ(المبلغ الأساس المتبقي) في كل شهر.

ب- مؤشر سايبور المتفق عليه.

ج- الفترة الزمنية التي يحسب لها القسط الإيجاري كشهر مثلا (٣٠/٣٦٠) وتكتب معادلة العنصر المتغير للقسط الإيجاري بطريقة رياضية بهذا الشكل: (المبلغ الأساس المتبقي × سايبور × (عدد الأيام / ٣٦٠)).

فهذه المعادلة وفقا لهذا الشكل الواضح سوف تنتج لنا كمية العنصر المتغير؛ فيضاف لها بعد ذلك العناصر الثابتة من الأجرة، وهي المحددة والمعلومة سابقا لتنتج لنا الأجرة الشهرية الواجب دفعها.

٢- بعض هذه العقود مربوط بمؤشر سايبور إجمالا، ولا يحدد فيه مؤشر سايبور

(١) لا بد من احتساب العنصر المتغير بضرب المؤشر سايبور في رأس المال المتبقي وفقا لجدول السداد المتفق عليه (theoretical balance) بغض النظر عن سداد العميل الفعلي، ولو تم احتساب العنصر المتغير بضرب المؤشر سايبور في رأس المال المتبقي وفقا للسداد الفعلي للعميل (Outstanding balance) فإن معنى هذا أنه سيزيد تبعا لتأخر العميل في السداد، وهو ما يعد من قبيل ربا الجاهلية المحرم شرعا.

الدقيق. ويان ذلك أن مؤشر سايبور يقيس قيمة التأجيل في العقود الآجلة بين البنوك؛ وهذه العقود الآجلة تتفاوت آجالها؛ ويومياً في كل يوم عمل يُنشر ستة أرقام سايبور؛ وهي كالتالي: سايبور ليوم، سايبور لأسبوع، سايبور لشهر، سايبور لثلاثة أشهر، ساشيبور لستة أشهر، وسايبور لسنة. فلا بد من تحديد أحد هذه المؤشرات الستة لسايبور في عقد الإجارة.

٣- بعض هذه البنوك يختار مؤشراً من مؤشرات سايبور الستة، لا يتوافق مع فترات سداد العميل؛ كأن يختار مؤشر سايبور لسنة بينما سدادات العميل بشكل شهري. من المتعارف عليه عالمياً ومالياً أنه يختار مؤشر سايبور المناسب لفترات السداد؛ فإذا كان السداد شهرياً فيتم اختيار سايبور لشهر، وإذا كان أجل السداد نصف سنوي فيختار سايبور لستة أشهر، وإذا كان أجل السداد سنوياً فيختار سايبور لسنة. وهذا هو الذي تعمل به جميع البنوك السعودية عند تعاملها مع قطاع الشركات، ولكنها للأسف لا تتعامل به في حق الأفراد؛ فنجد أن سداد الأفراد مجدولاً بشكل شهري، ولكن البنوك تستخدم سايبور لمدة سنة، رغبة من هذه البنوك في رفع أرباحها ورفع أقساط الأجرة، ومخالفة بذلك العرف العالمي والمالي في اختيار سايبور لفترة القسط المتفق عليه.

٤- بعض هذه البنوك يربط العقود المتغيرة بمؤشر سايبور لسنتين، وهذا المؤشر ليس منشوراً في شاشة رويترز التي تنشر المؤشرات الستة بالاتفاق مع مؤسسة النقد العربي السعودي وفق آلية شفافة وواضحة بالتعاون مع البنوك السعودية. ولا يمكن التعرف على مؤشر سنتين إلا من خلال البنك نفسه؛ فصار البنك هو الخصم والحكم!

فكيف تستخرج بعض البنوك مؤشر سايبور لسنتين؟ ولماذا يتم احتسابه بطريقة داخلية من خلال تقييم داخلي أو من خلال النظر في أسعار منتج المبادلة (IRS) لمدة سنتين؟ ولا شك أن السعر حينئذ سيكون أعلى من أسعار سايبور لسنة أو أقل، وذلك لأن السيولة والتداول لهذا السعر (سعر سنتين) خاص ببعض البنوك العالمية وليس متداولاً بشكل عالمي في سوق سيالة مثل أسعار سايبور الستة لسنة فما دون. هذا فيما يتعلق بطريقة احتسابه؛ أما سبب احتسابه هكذا من قبل بعض البنوك فلأنه سيكون أعلى قطعاً من سعر سايبور لشهر أو لسنة.

٥- بعض هذه البنوك تحتسب القسط بشكل سنوي ثم تثبته طوال السنة، ولا تراعي سداد العميل في أثناء السنة لجزء من رأس المال في كل قسط شهري؛ مما يقتضي انخفاض التكلفة عليه. والسبب في هذه الممارسة رغبة البنوك في زيادة أرباحها.

٦- بعض هذه البنوك لا تحدد اليوم الذي تحتسب فيه المؤشر بشكل دقيق وواضح؛ وإنما تكتفي ببيان كونه سنويا فقط أو كل سنتين؛ دون تحديد اليوم الذي تتم فيه مراجعة المؤشر، وهذا أمر مهم؛ لكون مؤشر السايبور يختلف بشكل يومي.

وباختصار: فإن الواقع الحالي المطبق في عقود التمويل العقاري في البنوك السعودية أن العملاء - وإن عرفوا على مؤشر سايبور من خلال موقع مؤسسة النقد العربي السعودي- لا يستطيعون أن يحتسبوا أقساط الإجارة ولا يستطيعون أن يحتسبوا العنصر المتغير في قسط الإجارة ولو عرفوا مقدار سايبور! لعدم وضوح طريقة وآلية الاحتساب في عقود الإجارة التي بأيديهم، ولا يستطيع حساب قسط الإجارة وحساب العنصر المتغير فيه إلا البنك نفسه! بسبب عدم شفافية العقود وعدم وضوحها في طريقة احتساب العنصر المتغير.

وقد تضجر العملاء في سوق التمويل العقاري السعودي بسبب إشكاليات البنوك في طريقة احتسابها للعنصر المتغير؛ وعدم اتباعها للمعايير العالمية والمالية الصحيحة المتعارف عليها في احتساب العنصر المتغير. ولا شك أن العرف محكم وله اعتباره خصوصا عند كون العنصر مجهولا خاضعا لمؤشر متفق عليه.

وسبب انتشار هذه الممارسات الخاطئة من البنوك السعودية في حق الأفراد: أن السوق بحاجة إلى إصدار دليل من مؤسسة النقد العربي السعودي يلزم البنوك السعودية باتباع الأعراف العالمية والمالية الصحيحة؛ دون هضم للعملاء الأفراد، علما بأن هذه البنوك تطبق المعايير المالية والعالمية الصحيحة عند تعاملها مع قطاع الشركات!

خاتمة

وفي ختام هذا البحث أذكر أهم نتائج البحث وتوصياته:

أهم النتائج:

١- لا مانع من تغير الأجرة شرعاً أثناء فترة الإجارة مع لزومها إذا تم ربطها بمؤشر واضح ومحدد على وجه يقطع النزاع. بشرط (أ) أن يتم تحديد مؤشر منضبط يرجع إليه؛ يمكن لأي من طرفي العقد احتساب الأجرة وفقاً له؛ دون أن يستأثر أحد الطرفين بطريقة احتسابها وإبلاغ الطرف الآخر بها لتطبيقها، وبشرط (ب) مراعاة العرف المالي المعترف شرعاً في طريقة احتسابها وتحديدها، وبشرط (ج) أن لا يكون لتأخر العميل في سداد قسط من أقساط الأجرة عن مواعده المحدد أي تأثير على طريقة احتساب الأجرة؛ لأن الزيادة على العميل المتأخر لأجل تأخره في السداد تعتبر من قبيل ربا الجاهلية المحرم شرعاً، وبشرط (د) تحديد حد أعلى وأدنى لزيادتها ونقصها تخفيفاً للجهالة والنزاع فيها، وبشرط (هـ) أن يكون هذا المؤشر الذي تم الارتباط به ذا علاقة في قياس قيمة العنصر المجهول، كمؤشر سايبو مثلاً عند احتساب قيمة الأجل في التورق.

٢- الداعي الذي يدعو جهات التمويل للعمل بمبدأ الأجرة المتغيرة يندرج -وفقاً لتقدير البحث- في الحاجة المتوسطة بين الضرورة والتكميل، فليست ضرورة يترتب عليها تلف، ولا تكميلاً وتحسيناً مجرداً هدفه زيادة الأرباح فقط، بل هو مندرج في حد الحاجة المتوسطة بينهما.

٣- هناك عدد من الإشكالات التطبيقية التي وقعت فيها البنوك السعودية وشركات التمويل العقاري عند عملها بمبدأ الأجرة المتغيرة يرجع معظمها إلى عدم معرفة العميل بطريقة جهة التمويل في احتسابها للمؤشر.

أهم التوصيات:

١- أوصي البنوك السعودية وشركات التمويل العقاري بتفادي الملاحظات التطبيقية المتعلقة بطريقة احتساب الأجرة المتغيرة؛ حسماً لمادة النزاع والخلاف بين البنوك وعملائها.

٢- أوصي جهات الإشراف المالي وبالأخص مؤسسة النقد العربي السعودي بإصدار دليل

إجرائي يبين طريقة احتساب الأجرة المتغيرة وفقا للأعراف المالية والعالمية وتوعية العملاء به، وإلزام البنوك للعمل وفقا له^(١).

٣- أوصي عملاء البنوك وشركات التمويل بعدم الإقدام على عقود الإجارة المتغيرة إلا بعد دراسة لمخاطر هذه العقود، وتقدير ملاءمة المالية وقدرتهم على السداد وفق أسوأ ظروف عقد الإجارة المتغيرة، قبل الإقدام على هذه العقود.
وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

(١) أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي دليلا إجرائيا للمولين العقاريين لتفادي عدد من الإشكالات

ذات العلاقة بالمؤشر المتغير في عقود التمويل العقاري. ينظر: <http://www.sama.gov.sa/ar-sa/News/Pages/news20052018.aspx>

المصادر المراجع

- شيخ الإسلام ابن تيمية، "اختيارات البعلي؛ ويسمى: الأخبار العلمية من الاختيارات الفقهية". تحقيق: أحمد بن محمد الخليل، الناشر: دار العاصمة.
- الشيخ السعدي، عبد الرحمن. "الإرشاد إلى معرفة الأحكام؛ ويسمى: أولى البصائر والألباب لنيل الفقه بأقرب الطرق وأيسر الأسباب". تعليق: أشرف بن عبد المقصود، الناشر: أضواء السلف، الرياض، الطبعة: الأولى، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م.
- المرداوي. "الإنصاف". الناشر: دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثانية، بدون تاريخ.
- ابن رشد الحفيد. "بداية المجتهد". الناشر: دار الحديث - القاهرة، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م
- تقرير الإحصاءات السنوية لمؤسسة النقد العربي السعودي لعام ٢٠١٥م وعام ٢٠١٦م
- الدسوقي. "حاشية الدسوقي على الشرح الكبير". الناشر: دار الفكر، بدون طبعة وبدون تاريخ.
- الصاوي. "حاشية الصاوي على الشرح الصغير". الناشر: دار المعارف، بدون طبعة وبدون تاريخ.
- ابن أبي عمر. "الشرح الكبير على المقنع". تحقيق: د. عبد الله التركي وآخرون، الناشر: دار هجر للطباعة والنشر، القاهرة مصر، سنة النشر: ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.
- النووي. "شرح صحيح مسلم". الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت، سنة النشر: ١٣٩٢هـ.
- د. حامد ميره. "صكوك الإجارة". وأصله رسالة علمية تقدم بها للمعهد العالي للقضاء.
- القرافي. "الفروق". الناشر: دار عالم الكتب، بدون طبعة وبدون تاريخ.
- ابن تيمية. "القواعد النورانية الفقهية". تحقيق: د. أحمد بن محمد الخليل، الناشر: دار ابن الجوزي، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ.
- البهوتي. "كشاف القناع". الناشر: دار الكتب العلمية.
- ابن تيمية. "مجموع الفتاوى". تحقيق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، الناشر: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف بالمدينة، سنة النشر: ١٤١٦هـ - ١٩٩٥م.
- الهيئة الشرعية ببنك البلاد. ملتقى المراجعة بريح متغير، من مطبوعات بنك البلاد.
- الباجي. "المنتقى". الناشر: مطبعة السعادة - بجوار محافظة مصر، الطبعة الأولى، ١٣٣٢هـ.
- الشاطبي. "الموافقات". تحقيق: مشهور بن حسن آل سلمان، الناشر: دار ابن عفان، الطبعة الأولى، ١٤١٧هـ - ١٩٩٧م.

الأجرة المتغيرة في التمويلات العقارية في السوق - السعودي تصوّر وحكم وتطبيق، د. منصور بن عبد الرحمن بن محمد الغامدي

مواهب الجليل؛ للحطاب؛ الناشر: دار الفكر، سنة النشر: ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
البسام، الشيخ عبد الله. "نيل المآرب في تهذيب شرح عمدة الطالب، ومعه الاختيارات الجليلة
في المسائل الخلافية". الناشر: دار الميمان، ٢٠١٣م.

Bibliography

- Ibn Taimiyah. "Ikhtiyaaraat Al-Ba'lee (Al-Akhbaar Al-Ilmiyah min Al-Ikhtiyaaraat Al-Fiqhiyah)". Investigated by: Ahmad bin Muhammad Al-Khalil. Darr Al-Asimah.
- As-Sa'di, Abdurrahman bin Nasir. "Al-Irshaad ilaa Ma'rifat Al-Ahkaam (Awlaa Al-Bashaeirr wal Albaab li naili Al-Fiqhi be Aqrab At-Turuq wa Aisar Al-Asbaab)". Commented by: Ashraf bin Abdil Maqsoud. Adwaa As-Salaf, Riyadh, 1st edt, 1420AH – 2000.
- Al-Mardaawi. "Al-Inshaa". Darr ihyaa At-turath Al-Arabi. 2nd edt.
- Ibn Rushd Al-Hafeed. "Bidaayat Al-Mujtahid". Darr Al-Hadith – Cairo. 1425AH – 2004.
- SAMA Annual Statistics Report for 2015 and 2016.
- Ad-Dasouqi, Muhammad bin Ahmad. "Hashiyat Ad-Dasouqi alaa Sharh Al-Kabir". Darr Al-Fikr.
- As-Shaawi, Ahmad bin Muhammad. "Haashiyat As-Shaawi alaa As-Sharh As-Saghir". Darr Al-Ma'arif.
- Ibn Abi Oumar. "As-Sharh Al-Kabir alaa Al-Muqni' ". investigated by: Dr. Abdullah At-Turki and Others. Darr Hijr – Cairo, Egypt. 1415AH- 1995.
- An-Nawawi, Yahya bin Sharaf. " Sharh Sahih Al-Bukhari". Darr ihyaa At-Turath Al-Arabi – Beirut, 1492AH.
- Hamid Mirah. "Sukouk Al-Ijaarah". Originally a thesis submitted to the Higher Institute of the judiciary.
- Al-Qaraafi, Shihaab Ad-Deen Ahmad bin Idris. "Al-Furouq". Darr Alam Al-kutub.
- Ibn Taimiyah. "Al-Qawaa'id An-Nuraaniyah Al-Fiqhiyah". Investigated by: Dr. Ahmad bin Muhammad Al-Khalil. Darr Ibn Al-Jawzi. The Kingdom of Saudi Arabia. 1st edt, 1422AH.
- Al-Buhouti. "Kashaaf Al-Qinaa' ". Darr Al-Kutub Al-Ilmiyah.
- Ibn Taimiyah. "Majmou' Al-Fataawaa". Investigated by: Abdurrahman bin Muhammad bin Qasim. King Fahad Complex for printing the Quran in Madinah. 1416AH – 1995.
- Shariah Board of Al-Bilad Bank "Al-Murabaha Forum with variable profit". From Albilad Bank Publications.
- Al-Baaji. "Al-Muntaqaa". Matba'at Aa-Sa'aadah, Next to the governorate of Egypt. 1st edt, 1323AH.
- As-Shatibi. "Al-Muwaafaqaat". Investigated by: Mashour bin Hasan Ala Salman. Darr Ibn Affan. 1st edt, 1417AH – 1997.
- Al-Hataab. "Mawahib Al-Jalil". Darr Al-Fikr, 1412AH – 1992.
- Sheikh Al-Basaam, Abdullah. "Nail Al-Maarib fee Tahzeeb Sharh Oumdat At-Talib, wa ma'ahu Al-Ikhtiyaaraat Al-Jaliyah fee Al-Masaaeil Al-Khilaafiyah". Darr Al-Maimaan.

The contents of this issue

No.	Researches	The page
1)	Scholarly Review of Jurisprudential Meanings of the Maliki School - in the Chapters on Transactions Dr. Maajid Muhammad Husain Al-Maaliki	9
2)	The Chapter on: "Returning of Sold Goods Due to Defect" in Sharh Al-Muharrar By Safiyyuddeen 'Abdul Muhmin bun 'Abdil Haqq Al-Baghaadi Al-Qatee'e Al-Hambali Dr. Ahmad bin Aish Al-Muzaini	59
3)	The Chapter on: "Returning of Sold Goods Due to Defect" in Sharh Al-Muharrar By Safiyyuddeen 'Abdul Mumin bn 'Abdil Haqq Al-Baghaadi Al-Qatee'e Al-Hambali Dr. Yaasir 'Ajeel Al-Nashmi	137
4)	Compensations in Electronic Games Dr. Husian bin Ma'lawi bin Husain Al-Sharaani	177
5)	Tahqeeq Al-Manaat (Ascertaining the Effective Cause) According to the Companions –May Allaah be pleased with them-: Rooting and Application Dr. Sulaiman bin Muhammad Al-Najraan	241
6)	The Impact of the Purposes of Zakat on its Shari'ah Rulings"- Support Purpose as a Model- Dr. Sa'ad bin Muqbil Al-Hareeri Al-'Anzi	309
7)	The Issues of Usuul upon Which the Agreement of the Four [Ortodox] Imams [of Fiqh] Were Reported Regarding the Chapter of Al-Ahkaam Ash-Shar'iyyah Collection and Study Dr. Saleh bin Sulaiman Al-'Oubaid	367
8)	"The Objection of Prohibition (Qādiḥ al-Man') According to the Scholars of Usūl" Dr. Abdullah bin Ahmad bin Sa'eed Al-Sharif	447
9)	The Methodologies of the Scholars of Usuul (Fundamentals of Islamic Jurisprudence) in Studying Topics of Discrepancy and Weighting: Balancing and Comparison Hibbah Muhammad Khaalid Mansour	497
10)	The Concealed Effective Cause (Al-'Illa Al-Mugayyabah) and the Impact of Its Transitivity on Off-Shoot Jurisprudential Issues Dr. Adnan bin Zayid bin Muhammad Al-Fahmi	551
11)	The Financial Restructuring Procedure According to the Saudi Bankruptcy Law (An Establishing Legal Study) Dr. Ahmad 'Abdur Rahman Al-Majaali	623
12)	Floating Rate (Ijara) in Saudi mortgage market (Perception, Jurisprudential ruling and Application) Dr. Mansour bin 'Abdir Rahman bin Muhammad Al-Ghaamidi	667
13)	The Powers of Preliminary Criminal Investigation Officers in Accordance with the Saudi Anti-Commercial Fraud Law An Analytical Study Dr. Bandar bin Khaalid Al-Dhubyaani	705

Publication Rules at the Journal (*)

- The research should be new and must not have been published before.
- It should be characterized by originality, novelty, innovation, and addition to knowledge.
- It should not be excerpted from a previous published works of the researcher.
- It should comply with the standard academic research rules and its methodology.
- The paper must not exceed (12,000) words and must not exceed (70) pages.
- The researcher is obliged to review his research and make sure it is free from linguistic and typographical errors.
- In case the research publication is approved, the journal shall assume all copyrights, and it may re-publish it in paper or electronic form, and it has the right to include it in local and international databases – with or without a fee – without the researcher's permission.
- The researcher does not have the right to republish his research that has been accepted for publication in the journal – in any of the publishing platforms – except with written permission from the editor-in-chief of the journal.
- The journal's approved reference style is “Chicago”.
- The research should be in one file, and it should include:
 - A title page that includes the researcher's data in Arabic and English.
 - An abstract in Arabic and English.
 - An Introduction which must include literature review and the scientific addition in the research.
 - Body of the research.
 - A conclusion that includes the research findings and recommendations.
 - Bibliography in Arabic.
 - Romanization of the Arabic bibliography in Latin alphabet on a separate list.
 - Necessary appendices (if any).
- The researcher should send the following attachments to the journal:

The research in WORD and PDF format, the undertaking form, a brief CV, and a request letter for publication addressed to the Editor-in-chief

(*) These general rules are explained in detail on the journal's website:

<http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html>

The Editorial Board

Prof. Dr. Omar bin Ibrahim Saif

(Editor-in-Chief)

Professor of Hadith Sciences at Islamic
University

**Prof. Dr. Abdul 'Azeez bin Julaidan Az-
Zufairi**

(Managing Editor)

Professor of Aqidah at Islamic University

Prof. Dr. Baasim bin Hamdi As-Seyyid

Professor of Qiraa'at at Islamic
University

**Prof. Dr. 'Abdul 'Azeez bin Saalih Al-
'Ubayd**

Professor of Tafseer and Sciences of
Qur'aan at Islamic University

Prof. Dr. 'Awaad bin Husain Al-Khalaf

Professor of Hadith at Shajjah University in
United Arab Emirates

**Prof. Dr. Ahmad bin Muhammad Ar-
Rufai**

Professor of Jurisprudence at Islamic
University

Prof. Dr. Ahmad bin Baakir Al-Baakiri

Professor of Principles of
Jurisprudence at Islamic University
Formally

Dr. 'Umar bin Muslih Al-Husaini

Associate Professor of Fiqh-us-
Sunnah at Islamic University

Editorial Secretary: **Dr. Khalid bin Sa'd Al-
Gharnidi**

Publishing Department: **Omar bin Hasan
al-Abdali**

The Consulting Board

Prof. Dr. Sa'd bin Turki Al-Khathlan

A former member of the high scholars

**His Highness Prince Dr. Sa'oud bin
Salman bin Muhammad A'la
Sa'oud**

Associate Professor of Aqidah at King
Sa'oud University

**His Excellency Prof. Dr. Yusuff
bin Muhammad bin Sa'eed**

Vice minister of Islamic affairs

Prof. Dr. A'yaad bin Naarni As-Salami

The editor-in-chief of Islamic
Research's Journal

**Prof. Dr. Abdul Hadi bin Abdillah
Hamitu**

A Professor of higher education in Morocco

**Prof. Dr. Musa'id bin Suleiman At-
Tayyar**

Professor of Quranic Interpretation at King Saud's
University

**Prof. Dr. Ghanim Qadouri Al-
Hamad**

Professor at the college of education at
Tikrit University

Prof. Dr. Mubarak bin Yusuf Al-Hajiri

former Chancellor of the college of sharia
at Kuwait University

Prof. Dr. Zain Al-A'bideen bilaa Furaij

A Professor of higher education at
University of Hassan II

**Prof. Dr. Falih Muhammad As-
Shageer**

A Professor of Hadith at Imam bin Saud Islamic
University

**Prof. Dr. Hamad bin Abdil Muhsin At-
Tuwajiri**

A Professor of Aqeedah at Imam
Muhammad bin Saud Islamic University

Paper version

Filed at the King Fahd National Library No. 8736/1439
and the date of 17/09/1439 AH
International serial number of periodicals (ISSN) 7898-
1658

Online version

Filed at the King Fahd National Library No.
8738/1439 and the date of 17/09/1439 AH
International Serial Number of Periodicals (ISSN)
7901-1658

the journal's website

<http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html>

The papers are sent with the name of the Editor -
in – Chief of the Journal to this E-mail address
es.journalils@iu.edu.sa

(The views expressed in the published papers reflect
the views of the researchers only, and do not
necessarily reflect the opinion of the journal)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

Islamic University Journal

of Islamic Legal Sciences

Issue: 192

Volume 2

Year: 53

March 2020