

## الصيغ الشرعية لعقد التمويل العقاري (دراسة تحليلية مقارنة)

### The Sharia-Compliant Forms of Real Estate Financing Contracts (An Analytical Comparative Study)

إعداد الباحث/ إياس بن عادل الحكي

باحث ماجستير القانون الخاص في كلية الحقوق بجامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية

Email: [Alhakami1420@outlook.com](mailto:Alhakami1420@outlook.com)

#### المخلص:

تهدف هذه الدراسة إلى بيان الصيغ الشرعية التي يقوم عليها عقد التمويل العقاري، وتحليل الطبيعة النظامية والشرعية لصيغ التمويل العقاري، وبيان ما يميز كل صيغة من حيث الالتزامات والآثار القانونية المترتبة عليها، وبيان الآلية التطبيقية لإبرام عقود التمويل العقاري في ضوء الواقع والنظام السعودية، والمقارنة بين الصيغ التمويلية المختلفة من حيث الهيكل والأحكام، وبخاصة عقد التمويل بالمربحة وعقد التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك، لاستجلاء أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما. ولتحقيق أهداف الدراسة انتهج الباحث في هذا الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن، وذلك بعرض الصيغ الشرعية، ثم وصف كل صيغة، وتحليلها تحليلًا علميًا، وإبراز أحكامها وخصائصها المميزة، وتطبيقها على واقع التمويل العقاري، كما ينتهج الباحث المنهج المقارن، وذلك بمقارنة النصوص النظامية مع أحكام الشريعة وأقوال الفقهاء، ثم يقوم الباحث بالمقارنة بين صيغ عقد التمويل العقاري والتميز بينها وذكر التشابه والاختلاف، خاصة بين صيغتي المربحة والإجارة.

تناول الباحث أبرز الصيغ الإسلامية المعتمدة في هذا المجال، مبيّنًا مفهوم كل صيغة وآلية تطبيقها، وهي: المربحة، والإجارة، والاستصناع، والتورق. وقد قارن الباحث بين صيغتي المربحة والإجارة وفق الصيغ النموذجية لعقود التمويل العقاري الصادرة عن البنك المركزي السعودي، محدّدًا أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

وخلصت الدراسة إلى عدة نتائج وتوصيات، فأبرز النتائج أن الصيغ الشرعية التي يبنى عليها عقد التمويل العقاري هي في الأصل معاملات مالية قديمة عالجها فقهاء الشرع وبيّنوا أحكامها، كالمربحة التي هي في الأصل بيع، والإجارة والاستصناع والتورق، وعقد التمويل العقاري يقوم على إحدى هذه الصيغ وتسري عليه أحكامها، كما تلبي هذه الصيغ حاجة الممولين في استثمار أموالهم ونماؤها بالطرق الشرعية دون الوقوع في الربا.

**الكلمات المفتاحية:** الصيغ الشرعية، عقد التمويل العقاري، المربحة، الإجارة، الاستصناع، التورق.

## The Sharia-Compliant Forms of Real Estate Financing Contracts (An Analytical Comparative Study)

by: **Eyas bin Adel Alhakami**

Master's Researcher in Private Law, Faculty of Law, King Abdulaziz University, Saudi Arabia

### Abstract:

This study aims to identify the Sharia-compliant forms underlying real estate financing contracts, analyze their legal and Sharia nature, and clarify the distinguishing features of each form in terms of obligations and legal implications. It also seeks to explain the practical mechanisms for concluding real estate financing contracts within the context of Saudi law and practice, and to compare the various financing models in terms of structure and governing rules, with particular focus on Murabaha-based and Ijara Muntahia bi Tamleek (lease-to-own) contracts, in order to highlight the similarities and differences between them. To achieve these objectives, the researcher adopted a descriptive, analytical, and comparative methodology. The study presents and analyzes the major Sharia-compliant financing models by describing each form, examining its principles, legal effects, and distinctive characteristics, and assessing its practical application in real estate financing. The comparative method was also employed to contrast statutory provisions with Sharia rulings and juristic opinions, followed by a comparison among the main financing structures particularly between Murabaha and Ijara to determine their points of convergence and divergence. The study discusses the most prominent Islamic financing modes applied in real estate transactions, namely Murabaha, Ijara, Istisna', and Tawarruq, explaining their concepts and methods of implementation. It further compares Murabaha and Ijara contracts based on the standard contractual models issued by the Saudi Central Bank, identifying key areas of agreement and distinction. The findings reveal that the Sharia-compliant structures of real estate financing are essentially derived from classical Islamic financial contracts addressed by early jurists, such as Murabaha (a form of sale), Ijara, Istisna', and Tawarruq. Real estate financing contracts are based on one of these models and governed by its corresponding rulings. Moreover, these forms meet the needs of financiers by enabling lawful investment and growth of capital while avoiding usurious (riba-based) transactions.

**Keywords:** Sharia-compliant structures, real estate financing contract, Murabaha, Ijara, Istisna', Tawarruq.

## 1. المقدمة:

يعد التمويل العقاري أحد الأدوات الائتمانية الحديثة، والتي تتوجه إلى الأفراد لتمكينهم من تملك مساكنهم، فهو يتلخص في كونه عملية مالية، يقوم فيها الممول بتقديم مال إلى الممتول، وفق آليات واضحة، والتزامات عقدية محددة، وهذه العملية المالية لا تخلو في الغالب من الفوائد الربوية، إذ إن الممول العقاري، بنكا أو شركة تمويلية، لا يقدم هذه الأموال على سبيل التبرع أو السلفة، بل يهدف إلى نمائها وزيادتها، فهي إما أن تكون قروضا ربوية، وإما أن تكون عملية مالية قائمة على صيغ شرعية، تحقق الفائدة المشروعة للممول دون الوقوع في المحظور.

### 1.1. مشكلة الدراسة وتساؤلاتها:

يعد التعامل الربوي من أشد المحظورات الشرعية، لما له من أثر سلبي على الاقتصاد العام، والجوانب الاجتماعية، من هنا حرصت الدول الإسلامية على تطبيق التوجيهات الشرعية، ونبذ الربا في التعاملات المالية، وفي الجهة المقابلة حرصت على تلبية حاجات الجهات الاستثمارية باستثمار أموالها والتربح منها، ولكن بالطرق المشروعة، فيأتي التساؤل الجوهري لهذه الدراسة، ما هي الصيغ الشرعية التي يقوم عليها عقد التمويل العقاري؟ وما مدى تطبيق كل صيغة منها وأثرها على التمويل العقاري وأطرافه؟

ومن هذا التساؤل الجوهري، تتفرع منه عدة تساؤلات، وهي:

- ما هي أبرز الصيغ الشرعية التي يقوم عليها عقد التمويل العقاري؟
- ما هي الطبيعة الشرعية والنظامية لهذه الصيغ؟
- ما هي الآلية التطبيقية لإبرام عقد التمويل العقاري على كل صيغة؟
- ما هي الصيغ النموذجية لعقد التمويل العقاري الصادرة من البنك المركزي السعودي؟
- ما أوجه الشبه والاختلاف بين الصيغة النموذجية لعقد التمويل بالمرابحة وعقد التمويل العقاري بالإجارة؟

### 2.1. أهداف الدراسة:

- تسعى هذه الدراسة إلى بيان الإطار الشرعي والنظامي الذي تقوم عليه صيغ عقد التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، وتحليل طبيعة كل صيغة من الصيغ المعتمدة وأثرها على أطراف العلاقة التعاقدية.
- وانطلاقاً من ذلك، تهدف الدراسة إلى تحقيق الأهداف الآتية:
- بيان الصيغ الشرعية التي يقوم عليها عقد التمويل العقاري.
  - تحليل الطبيعة النظامية والشرعية لصيغ التمويل العقاري، وبيان ما يميز كل صيغة من حيث الالتزامات والآثار القانونية المترتبة عليها.
  - بيان الآلية التطبيقية لإبرام عقود التمويل العقاري في ضوء الواقع والنظام السعودي.

- المقارنة بين الصيغ التمويلية المختلفة من حيث الهيكلية والأحكام، وبخاصة عقد التمويل بالمrabحة وعقد التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك، لاستجلاء أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

### 3.1. أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في استجلاء وبيان الصيغ الشرعية التي يقوم عليها عقد التمويل العقاري، إذ يعد التمويل العقاري من أهم الوسائل المالية في العصر الحديث، وذلك لتعلقه بحاجة فردية أساسية، وهي تملك الأفراد لمساكنهم، ولهذه الحاجة بعد اجتماعي واقتصادي، بل حتى سياسي، ومن هنا حرصت الدول على رعاية هذه العملية المالية، بل وصل الأمر عند بعضها -كالمملكة العربية السعودية- إلى جعلها من أهم مستهدفاتها، مما يجعل الدول الإسلامية أمام حالة شرعية حساسة، وهي المعاملة الربوية، من هنا، حرصت البنوك الإسلامية على توفير حلول شرعية تضمن لها التعامل الحلال، مع تحقيق أقصى فوائد مالية مشروعة، فبدأت البنوك تتسابق إلى تطبيق معاملات إسلامية قديمة على عقود التمويل العقاري.

ولهذه الدراسة أهمية علمية وعملية، فأما الأهمية العلمية، فتتمثل في كون التمويل العقاري من الوسائل المهمة والمستحدثة، والمنظم السعودي سن نظام التمويل العقاري لينظم هذه العملية، غير أنه لم يبين الصيغ التي يقوم عليها العقد، بل ترك ذلك للهيئات الشرعية للجهات التمويلية، واكتفى بذكر البنود الجوهرية التي يجب ألا يخلو أي عقد تمويل عقاري منها، في الجهة الأخرى تتناثر الصيغ الشرعية في كتب الفقه الإسلامي، مما يجعل جهات التمويل أمام حالة اجتهادية فضفاضة، ويُعرض طالبي التمويل إلى نوع من الصعوبة للبحث عن طبيعة تلك الصيغ وآلية تطبيقها، وأحكامها الخاصة بها. فهذه الدراسة هي مادة علمية مثرية للمكتبة القانونية، ومرجعاً سهلاً لمن أراد التزود العلمي في موضوع الدراسة، كما أنها تكون لبنة تساعد الباحثين على التوسع في هذا الباب.

وأما الأهمية العملية لهذه الدراسة، فلا يخفى على القارئ، كثرة التعامل على التمويل العقاري من قبل الجهات والأفراد، وهذا يستدعي بالضرورة كثرة النزاعات والخلافات المعروضة على القضاء، فهي إذن مفيدة للقضاة والمحامين والهيئات الشرعية في جهات التمويل، لفهم طبيعة كل صيغة وإنزال أحكامها على القضايا المعروضة.

### 4.1. منهج الدراسة:

انتهج الباحث في هذا الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن، وذلك بعرض الصيغ الشرعية، ثم وصف كل صيغة، وتحليلها تحليلًا علميًا، وإبراز أحكامها وخصائصها المميزة، وتطبيقها على واقع التمويل العقاري، كما ينتهج الباحث المنهج المقارن، وذلك بمقارنة النصوص النظامية مع أحكام الشريعة وأقوال الفقهاء، ثم يقوم الباحث بالمقارنة بين صيغ عقد التمويل العقاري والتميز بينها وذكر التشابه والاختلاف، خاصة بين صيغتي المrabحة والإجارة.

### 5.1. هيكل الدراسة:

قسّم الباحث هذه الدراسة بما يجيب على تساؤلاتها ويحقق مستهدفاتها، إلى مبحثين، على النحو الآتي:

المبحث الأول: صيغ عقد التمويل العقاري

المطلب الأول: صيغة المrabحة

المطلب الثاني: صيغة الإجارة

المطلب الثالث: صيغة الاستصناع

المطلب الرابع: صيغة التورق

المبحث الثاني- المقارنة بين المرابحة والإجارة في عقد التمويل العقاري

المطلب الأول: أوجه التشابه بين المرابحة والإجارة في عقد التمويل العقاري

المطلب الثاني: أوجه الاختلاف بين المرابحة والإجارة في عقد التمويل العقاري

## 2. الإطار النظري:

المبحث الأول: صيغ عقد التمويل العقاري:

عقد التمويل العقاري، إن رددناه إلى أصله، وجدناه عبارة عن تزويد مالي من الممول إلى المتمول، على أن يرد هذا المال في فترة محددة وبآلية متفق عليها، غير أن الممول لا يقدم هذا المال تبرعاً منه، أو تعاوناً وتسهيلاً، بل يرجو من ذلك نماء أمواله واستثمارها، مما يُعرضه للتعامل الربوي المحرم شرعاً، فمن هذا المنطلق، حرصت البنوك والمصارف الإسلامية، على التعامل الشرعي البحت، الذي يضمن لها تحريك أموالها واستثمارها ونمائها، على الوجه الشرعي الجائز، من هنا جاءت فكرة الصيغ الشرعية، والتي تُبنى عليها عقود التمويل عمومًا، وعقد التمويل العقاري خصوصًا.

في هذا المبحث يستعرض الباحث أبرز الصيغ الإسلامية، والتي عليها غالب عقود التمويل العقاري، من خلال بيان كل صيغة، وآلية تطبيقها، وأثرها في عقود التمويل العقاري، وذلك كالآتي:

المطلب الأول: صيغة المرابحة:

الفرع الأول: مفهوم المرابحة:

المرابحة في اللغة: الرأء والباء والحاء أصل واحد، يدلُّ على شَفِّ في مبيعة من ذلك رِبِح فلانٌ في يَبِيعه يَرْبِح، إذا استَشَفَّ. وتجارة رابحة (ابن فارس، 1408، ص474).

المرابحة في الاصطلاح: "بيع السلعة بمثل ما اشتراها البائع به مع ربح معلوم" (مغل، 1443، ص103)

والمرابحة نوعٌ من بيوع الأمانة، فالبيوع حسب ما قسّمها الفقهاء تنقسم إلى قسمين: بيوع أمانة وبيوع مساومة (ابن قدامة، د.ت، 274/6)، فأما بيوع الأمانة فهي التي تركز على بيان الثمن الأول للمبيع، وهذا يحتاج إلى أمانة البائع في الإفصاح الحقيقي، وبيوع الأمانة على ثلاثة أنواع: بيع التولية، أي ما بيع بنفس الثمن الأول عند شرائه، وبيع الوضعية، أي ما بيع بأقل من الثمن الأول (الخصم)، وبيع المرابحة، أي ما بيع بأعلى من الثمن الأول، وعموم بيوع الأمانة يجب فيها الإفصاح عن الثمن الأول.

ومثال ذلك، إذا اشترى أحد سيارة بقيمة (50) ألف، ثم أراد بيعها، فيقول للمشتري الثاني: إني اشتريتها بـ (50) ألفاً، أبيعها منك بربح (5%) أي بـ (52.500)، فهذا البيع مرابحة، وإن باعها بنفس ثمنها الأول، كانت تولية، وإن باعها بأقل من ثمنها الأول كانت وضعية، وفيها جميعاً يجب ذكر الثمن الأول للسيارة.

وهذا خلاف بيع المساومة، والذي لا يشترط فيه ذكر الثمن الأول، بل يتم البيع على ما تساوم فيه البائع والمشتري، واتفق عليه.

### الفرع الثاني: المراجعة للأمر بالشراء:

المراجعة على صورتين، الأولى هي المراجعة البسيطة، أي ما كان بين طرفين، والصورة الثانية هي المراجعة للأمر بالشراء، أو كما تسمى المراجعة المركبة، أو المراجعة المصرفية، فأما الذي عليه العمل في جهات التمويل عند تمويل العقارات، هي الصورة الثانية المراجعة للأمر بالشراء، وقد عرفها الفقهاء بأنها: طلب شخص من آخر أن يشتري له سلعة معينة، مع وعد هذا الطالب بشرائها منه بثمنها مع ربح معلوم عليه، حال أو مؤجل، بعد تملكه وقبضه لها. (حماد، 2010، ص 81؛ شبير، 2007، ص 309)

ومثالها: أن يرغب أحدُ بشراء عقار معين بقيمته مليون ريال، وهذا الثمن فوق ملاءته المالية، فيتقدم لأحد ممولي العقار، فيقول له أريد العقار المعين، بقيمته مليون، اشتريه لي، فيقول له الممول، أشتريه وأبيعه عليك بربح (10%) أي مليون ومائة، على أن تردها لي مقسطة شهرياً طوال 20 عاماً، فيعده الطالب أنه سيشتريه بما اتفقا عليه، فيذهب الممول ويشتري ذلك العقار، ثم يملكه تملكاً صحيحاً، ثم يعود ويبيعه على طالب التمويل.

وفي قطاع التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، تُعتمد صيغة المراجعة للأمر بالشراء، وذلك انسجاماً مع ما قرره المنظم من حظر تملك الممولين العقاريين للعقارات إلا لأغراض تمويلها فقط، ويُفهم من ذلك أن الممول العقاري لا يجوز له تملك العقار ابتداءً إلا إذا كان ذلك التملك لأجل بيعه لطالب التمويل بناءً على طلبه، ومن ثم، فإن صيغة المراجعة التقليدية (البسيطة) لا تصلح للتطبيق في هذا السياق، لأنها تفترض أن يكون الممول مالِكاً للعقار محل العقد قبل ورود طلب الشراء من العميل، وهو ما يتعارض مع قيد المنظم.

لذلك، أصبحت المراجعة في التمويل العقاري تُبنى على وعد العميل بالشراء، يتبعه تملك الممول للعقار، ثم بيعه للعميل بثمن يتضمن الربح المتفق عليه، بما يحقق المشروعية ويتوافق مع الضوابط النظامية المنظمة لهذا النوع من العقود.

### الفرع الثالث: عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة:

تعد صيغة المراجعة من أكثر الصيغ اتباعاً وانتشاراً في المملكة العربية السعودية، وقد تبنتها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية كأداة تمويل شرعية تتوافق مع الضوابط الفقهية، وتستجيب في الوقت ذاته لمتطلبات التمويل الحديث. وهذا الذي دفع البنك المركزي لوضع عقد نموذجي لهذه الصيغة، وألزم جميع الممولين باتباعها وعدم مخالفتها، وإلا عدت تلك العقود باطلة لمخالفتها، إضافة إلى عقوبة كل من يخالف هذا النموذج.

ويمر إبرام عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة بعدة مراحل (دليل بنك البلاد، 1435، ص 19)، وهي كالآتي:

أولاً- تقديم طلب التمويل: يبدأ العقد بتقديم العميل (طالب التمويل) إلى الممول العقاري بطلب تمويل لشراء عقار معين، ويكون هذا الطلب متضمناً رغبته في التملك بصيغة المراجعة، مع تحديد رغبته في نوع العقار وموقعه وسقف التمويل.

ثانياً- دراسة الطلب من قبل الممول: يقوم الممول العقاري بدراسة الطلب المقدم، والتحقق من الملاءة المالية للعميل، ومدة السداد، والتأكد من استيفاء شروط منح التمويل، وفقاً للضوابط النظامية والتعليمات الصادرة من البنك المركزي السعودي.

**ثالثًا- تقديم العميل مواصفات العقار:** بعد الموافقة المبدئية، يُطلب من العميل تزويد الممول بوصف دقيق للعقار المرغوب، يشمل بيانات الموقع، المساحة، رقم الصك، المالك الحالي، وحالة العقار، تمهيدًا لتملكه من قبل الممول.

**رابعًا- تملك الممول للعقار:** يقوم الممول العقاري بتملك العقار تملكًا حقيقيًا من ماله، ويُشترط لصحة هذه المرحلة تحقق الملكية الفعلية للممول، وقبضه للعقار قبضًا معتبرًا شرعًا.

**خامسًا- إبرام عقد البيع مع الممتول:** بعد تمام التملك، يبرم الممول مع العميل عقد بيع بالمrabحة، يتم فيه تحديد ثمن الشراء الأصلي وهامش الربح المتفق عليه، إلى جانب تحديد آجال السداد ووسائله، ويُعد هذا العقد ملزمًا للطرفين.

### المطلب الثاني: صيغة الإجارة:

#### الفرع الأول: مفهوم الإجارة:

**الإجارة في اللغة:** اسم للأجرة، وتأتي بكسر الهمزة وفتحها وضمها، والكسر أفصح، ومن معانيها الكراء على العمل، وجبر العظم الكسير. (الفرهيدي؛ ابن فارس، كلاهما مادة: أجر).

إذن فالإجارة ترد على معنيين، الأول الكراء على العمل، والثاني جبر العظم الكسير، والمعنى الأول هو المراد هنا في هذه الدراسة.

**الإجارة في الاصطلاح:** تعددت تعاريف الإجارة في كتب الفقهاء، وأحسنها وأجمعها تعريف ابن النجار لها، فعرّفها بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم، بعوض معلوم". (ابن النجار، د.ت، ص 339/1).

#### الفرع الثاني: الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك:

##### أولاً: الإجارة التشغيلية:

وهي: "اتفاق يتم بمقتضاه استئجار أصل معين أو استخدامه بواسطة مستأجر، في مقابل قيام هذا الأخير بسداد مبالغ دورية، لفترة زمنية محدودة في العقد إلى مالك الأصل (المؤجر)" (أساسيات تمويل الأفراد، منهج الأكاديمية المالية، 2022، ص 104).

فصورة الإجارة التشغيلية هي مجرد الانتفاع بنفعة العين، دون أي تعرض لمليكتته، بل يبقى الأصل مملوكًا للمؤجر أيًا كانت المدة الإيجارية، طالبت أو قصرت، فإن انتهت هذه المدة المتفق عليها، نزع المستأجر يده عن منفعة الأصل، وأعادها للمؤجر، وهذه الصورة لا تقتزن بأي وعد تملك، حتى لو دفع المستأجر أجرة تزيد على قيمة الأصل.

##### ثانيًا: الإجارة المنتهية بالتمليك:

وهي: "أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة، بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر" (داغي، 1421، ص 477).

وجهات التمويل العقاري، لا تعمل إلا بهذه الصورة في الإيجار التمويلي، وهو ما كان مقترحًا بانتقال الملكية من المؤجر إلى المستأجر بعد الانتهاء من الأقساط المتفق عليها، في المدة المعلومة لطرفي العقد، وهذا الانتقال إما أن يكون هبةً، وإما أن يكون بيعًا رمزيًا أو بسعر السوق، ويكون هذا مضمونًا بوعد يلتزم به الممول المؤجر.

وحقيقة هذه العملية المركبة، أنها تمر بثلاثة عقود، الأول هو عقد بيع الأصل الممول، بين البائع الأول والممول، ثم عقد ثانٍ، وهو عقد إيجار، ويكون بين الممول (المؤجر) والمتمول (المستأجر)، ثم عقد ثالث تنتقل به ملكية الأصل من الممول إلى المتمول، وهو إما عقد هبة أو عقد بيع، حسب ما اتفقا عليه مسبقاً.

### الفرع الثالث: ضابط جواز الإجارة المنتهية بالتمليك:

نظراً للطبيعة الخاصة لهذا النوع من الإجارة، والتركيب بين الانتفاع بالعين ثم تملكها، وضع الفقهاء ضوابط محددة، حتى يستقيم التعامل مع هذا النوع، وبما لا يخالف الشرع، وهي كالاتي (الحيص، 2020، ص 279):

1- أن يكون عقد الإيجار وعقد البيع منفصلان عن بعضهما، ويستقل كل منهما عن الآخر، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد إبرام عقد الإجارة.

2- أن تكون الإجارة فعلية، لا أن تستخدم كستر للبيع.

3- أن يكون ضمان الأصل المؤجر على المؤجر (المالك)، فإن وقع ضرر غير ناشئ من المستأجر أو بتعدي منه أو تفريط، فإن المالك هو من يتحمل تبعه ذلك، ولا يتحمل المستأجر أجرة الأصل إذا فات انتفاعه من الأصل المؤجر.

4- في حال وجود تأمين، فإن المؤجر هو من يتحمله.

5- في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، يجب أن تطبق أحكام الإجارة أثناء مدة الإيجار، وأحكام البيع عند انتقال الملكية.

6- نفقات الصيانة الأساسية تقع على المؤجر طوال مدة الإجارة، ولا يتحمل المستأجر سوى نفقات الصيانة التشغيلية.

### الفرع الرابع: عقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك:

تعد الإجارة المنتهية بالتمليك من أبرز الصيغ، وأكثرها شيوعاً، وعملاً في التمويل عموماً، والتمويل العقاري خصوصاً، ولأهمية صيغة الإجارة في التمويل العقاري، وضع البنك المركزي صيغة نموذجية لهذا العقد، كما هو حال صيغة المراجعة، ولم يضع لغيرها صيغة نموذجية موحدة، وهذا وإن دل، فإنه يدل على شيوعهما، ومناسبتها لتلبية أغراض طالبي التمويل العقاري، وسهولة تطبيقهما.

### آلية إبرام عقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة:

تمويل العقار بصيغة الإجارة يُعد من أبرز صيغ التمويل العقاري المعتمدة، حيث يقوم على وعد العميل باستئجار العقار المرغوب، فيتولى الممول شراء العقار باسمه، ثم يؤجره للعميل بأجرة ومدة محددتين، وتُطبق خلال هذه المدة أحكام الإجارة المعتادة، فإذا أوفى العميل بسداد الدفعات الإيجارية كاملة ولم يخل بالتزاماته العقدية، انتقلت ملكية العقار إليه وفقاً للوعد السابق وبالألية المتفق عليها.

وتبدأ هذه العملية بطلب العميل تمويل العقار بصيغة الإجارة التمويلية، سواء بأجرة ثابتة أو متغيرة، ثم يقوم الممول بدراسة الطلب والتأكد من ملاءمته، يعقب ذلك تقديم العميل لمواصفات العقار المرغوب، ليقوم الممول بشرائه من ماله، وبعد تمام التملك يُبرم عقد الإجارة التمويلية مع العميل محدداً فيه الأجرة والأجل، وفي ختام العلاقة العقدية يقوم الممول بتمليك العقار للعميل وإفراغه باسمه بعد سداكه كامل الدفعات الإيجارية وفق الآلية المتفق عليها. (دليل بنك البلاد، 1435، ص 21).

### المطلب الثالث: صيغة الاستصناع:

#### الفرع الأول: مفهوم الاستصناع:

**الاستصناع في اللغة:** استفعال من صنع، فالألف والسين والتاء للطلب، واستصنع الشيء، أي دعا إلى صنعه. والاستصناع أي طلب الصنعة (الرازي؛ ابن منظور، كلاهما مادة: صنع). فمن طلب صنع شيء سمي مستصنع، والفاعل صانع، والحرفة صنعة، والشيء مصنوع.

**الاستصناع في الاصطلاح:** "عقدٌ على مبيع في الذمة، شرط فيه العمل، على وجه مخصوص، بثمن معلوم، حالاً أو مؤجلاً." (الحيص، 2020، ص 211).

والاستصناع في الأصل بيع، لكنه يختلف عن البيع المطلق، حيث إنه بيعٌ شرطٌ فيه العمل، ويتميز الاستصناع عن الإجارة، في تعهد الصانع بالعمل وتوفير المواد الخام، فإن كان المستصنع هو من يوفر تلك المواد الخام، ويقع على الصانع العمل فقط، فهذه إجارة محضّة وليست استصناعاً. (السرخسي، 1414، ص 84).

#### الفرع الثاني: أنواع الاستصناع:

ينقسم الاستصناع إلى ثلاثة أنواع، الاستصناع البسيط، والاستصناع المقسط، والاستصناع الموازي (الحيص، 2020، ص 410)، وبيانها إيجازاً كالآتي:

**أولاً- الاستصناع البسيط:** سبق تعريفه في مطلع هذا المطلب، وهذا النوع هو الأصل في عقد الاستصناع، وهو: "عقدٌ على مبيع في الذمة، شرط فيه العمل، على وجه مخصوص، بثمن معلوم، حالاً أو مؤجلاً"

ومثاله: أن يذهب أحد إلى صانع خفاف، ويطلب منه تفصيل خفٍ بمواصفات معينة، ومقاسات محددة، تتسق له، فيقوم بتسليم المبلغ للصانع، أو يؤجله حتى استلام الشيء المراد صنعه، فيقوم الصانع بصنع الخف بنفس ما طلبه المستصنع، ثم يبيعه عليه.

**ثانياً- الاستصناع المقسط:** وهو "عقدٌ على مبيع في الذمة، شرط فيه العمل، على وجه مخصوص، بثمن معلوم، مقسط على آجال معلومة." وهذا النوع كالنوع الأول، ويختلف في تقسيط الثمن على آجال محددة، وهذا النوع من حيث التقسيط على ثلاثة صور (الحيص، 2020، ص 424):

الصورة الأولى: تقسيط الثمن دون الثمن:

كأن يكون المصنوع المطلوب عشر طائرات، فيقوم المستصنع بدفع قيمتها دفعة واحدة، وتقوم شركة تصنيع الطائرات بتسليم كل طائرة على حدة عند جاهزيتها. وهذه الصورة لا تختلف عن صورة السلم المقسط.

الصورة الثانية: تقسيط الثمن دون المثل.

الصورة الثالثة: تقسيط الثمن والمثل.

**ثالثاً- الاستصناع الموازي:** وهو: "عقدٌ على مبيع في الذمة، شرط فيه العمل، على وجه مخصوص، بثمن معلوم، سبقه عقد مثله، منفصل عنه، مثل أجله أو أقصر" (الحيص، 2020، ص 427).

هذه الصورة هي نتاج تطور الاستصناع البسيط، وذلك بعد حاجة المصارف الإسلامية لهذه الطريقة، وذلك لأن المصارف الإسلامية ليست شركات مصنعة، بل هي جهات مالية فقط، غير أنه لا يُمنع من استثمار أموالها وتميمتها بأي طريقة مقبولة شرعاً

ونظامًا، فهي لا تزال تُطوّر من العقود البسيطة إلى عقود تتماشى مع النوازل الجديدة، ومن هذه التطورات: الاستصناع الموازي. ومثاله: أن يتقدم عميل إلى البنك، ويرغب في عقار بمواصفات معينة غير موجودة، فيطلب من البنك هذا العقار ويصفه وصفًا دقيقًا، فيبرم البنك معه عقد استصناع، ويكون العميل هنا مستصنعًا، والبنك هو الصانع، ثم يتجه البنك إلى شرك متخصصة ببناء العقارات، فيبرم معهم عقد استصناع آخر موازٍ للعقد الأول، وبنفس الطلبات المحددة، ويكون ميعاد تسليم العقار فيه في الغالب أسبق من ميعاد التسليم في العقد الأول، حتى يتمكن البنك من تسليمه للعميل في الوقت المحدد، ويكون البنك في العقد الثاني مستصنعًا.

فإن اكتمل بناء العقار المرغوب، يقوم البنك بتملكه تملكًا حقيقيًا من الصانع الفعلي، ثم يعود ببيعه على عميله، بالمبلغ المتفق عليه، وآلية السداد المتفق عليها.

ويشترط لشرعية الاستصناع الموازي (الحيص، 2020، ص 430):

أولاً- يجب أن يكون عقد الاستصناع الأصلي منفصلاً تمامًا عن عقد الاستصناع الموازي، بحيث لا يرتبط أحدهما بالآخر، فإذا ألغي أو فُسخ أحد العقدين لا يتأثر العقد الآخر.

ثانيًا- يشترط أن يملك المستصنع الثاني (البنك مثلاً) السلعة محل العقد تملكًا حقيقيًا، وأن يقبضها قبضًا فعليًا قبل أن يسلمها إلى المستصنع الأول (العميل مثلاً).

ثالثًا- يلتزم الصانع الأول - بصفته صانعًا في العقد الأول - بتحمل جميع تبعات الملكية، من ضمان وصيانة وتأمين وغير ذلك، ولا يجوز له أن يُلقِي بهذه الالتزامات على العميل في العقد الموازي، حتى لا يتحقق له ربح فيما لم يضمه.

رابعًا- لا يجوز للمستصنع الأول أن يشترط أن يقوم الصانع الأول بنفسه بالتصنيع اعتمادًا على خبراته أو سمعته، إذ من المعلوم أن البنك في الغالب لا يتولى الصناعة مباشرة، وإنما يتعاقد مع صانع آخر للوفاء بمتطلبات العقد.

خامسًا- يجب الحذر من أن تتحول العملية إلى وسيلة صورية للتمويل، كأن تكون هناك مواطأة أو ترتيب مسبق لتحويل المعاملة إلى وسيلة للتكسب المحرم، وإعادة السلعة إلى بائعها الأول (الصانع الفعلي)، للتوصل إلى التمويل الربوي.

### الفرع الثالث: عقد التمويل العقاري بصيغة الاستصناع:

تعد صيغة الاستصناع من أحسن الصيغ في مجال التمويل العقاري، وذلك لأنها تلبي حاجة الممول، وتمنحه العقار الذي يرغبه وبالمواصفات التي يريدها، وفي قطعة الأرض التي عينها إن كان له ذلك، بخلاف شرائه عقار جاهزًا من بائٍ آخر، ولا يضمن إخلاصه في البناء، أو لم يقتنع فيه كثيرًا لكنه اضطر له، أو هو أحسن الموجود في البلد، بخلاف الاستصناع، فإنه يبني بيته في المكان الذي يحب، وبالشكل الذي يحب، كما أن جهات التمويل العقاري في الغالب لا تتعاقد إلا مع من تثق في جودته وأدائه، وهذه الإيجابية من جانب المستصنع (الممول)، أما من جانب الممول، فإنه يضمن الصانع الفعلي، وحسن اختياره، مما يقلل المشاكل والعيوب التي تظهر لاحقًا، ويدفع الممولين إلى فسخ عقود التمويل للعيوب الجسيمة التي حلت بهذا العقار، فجهة التمويل حين تتعاقد مع شركات بناء موثوقة، يجعلها أكثر اطمئنانًا في هذا الجانب.

بالنسبة للتمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، فلم يجد الباحث -حسب بحثه وإطلاعه- تنظيمًا واضحًا ومحددًا للتمويل العقاري بصيغة الاستصناع، ولا حتى في تعاملات البنك المركزي، والذي يظهر هو ترك ذلك للممولين مع ضرورة التزامهم بالبنود

الواجب ذكرها في عقد التمويل العقاري عمومًا، وسبق ذكرها، مع الالتزام بأحكام الاستصناع في الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية، وأحكام التمويل العقاري عمومًا، وعدم مخالفتها.

### المطلب الرابع: صيغة التورق:

#### الفرع الأول: مفهوم التورق:

**التورق في اللغة:** الورق بكسر الراء: أي الفضة، سواء كانت مضروبة أم لا، قال تعالى: {فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ} (الكهف-آية 19) والمستورق: الذي يطلب الورق. (الرازي؛ ابن منظور، كلاهما مادة ورق).

والتورق في الأصل هو طلب النقود من الفضة، ثم توسع المفهوم إلى طلب النقود من الفضة أو غيرها كالذهب أو العملة الورقية، فصار التوسع في مدلول التورق تبعًا للتوسع في مفهوم النقد. (المنيع، مجمع الفقه الإسلامي، 1424هـ).

#### التورق في الاصطلاح:

التورق في الاصطلاح ينصرف إلى ثلاثة أنواع، التورق الثنائي (العينة)، والتورق الفقهي (الثلاثي)، والتورق المصرفي المنظم (الرابعي)، وسيتم توضيحهم في فرع مستقل، والذي سنورده في هذا الفرع كمعنى التورق اصطلاحًا هو التورق الفقهي، وذلك أن التورق الثنائي أي العينة هو معاملة مالية محرمة شرعًا، أفردتها الفقهاء بكثير من البيان والبحث، وأما التورق المصرفي (التورق الرابعي) إنما هو في الأصل تورق فقهي مع زيادة بعض الخصائص.

**فالتورق (الفقهي) في الاصطلاح:** "هو شراء المستورق سلعة بثمن مؤجل، من أجل أن يبيعها نقدًا بثمن أقل غالبًا إلى غير من اشترت منه، بقصد الحصول على النقد" (مجمع الفقه الإسلامي، 1430هـ، قرار رقم 179).

ومثال التورق الفقهي:

يريد شخص الحصول على (1000) ريال نقدًا في الحال، فيذهب إلى شخص آخر فيشتري منه سلعة معينة، جوال مثلاً، وسعر هذا الجوال حقيقةً (1000) ريال، فيقول له البائع: أبيعك الجوال بـ (1200) ريال، تدفعها لي بالتقسيط، أو دفعة واحدة بعد عام، فيتم عقد البيع بينهما، فيأخذ المشتري الجوال، ويبيعه على طرف ثالث بـ (1000) ريال نقدًا، فيكون بذلك حصل على النقود التي يريد.

#### الفرع الثاني: صور التورق:

للتورق ثلاث صور، التورق الثنائي (العينة) والتورق الثلاثي (الفقهي) والتورق الرابعي (المصرفي) (الخليفي، 1423هـ، ص 112؛ الحيص، 2020م، ص 288)، وفي هذا الفرع نعرض لكل منهم بإيجاز:

**أولاً- التورق الثنائي (العينة):** "بيع سلعة بثمن مؤجل، ثم شراؤها بأقل منه نقدًا" (ابن قدامة، 1428هـ، ص 260)، وفي هذه الصورة، يكون التورق بين طرفين فقط، ومثاله: أن يشتري محمد من علي سلعة معينة بقيمة (1000) ريال، بثمن مؤجل يدفعه بعد مدة يتفقان عليها، ثم يقوم محمد ويبيع نفس السلعة على علي بقيمة (800) ريال نقدًا في الحال.

والغرض من هذه الصورة، هو أن يحصل محمد على النقد حالاً، وهذه الصورة هي من باب التحايل، حتى لا يقع الطرفان في الربا، وعند الفقهاء كلام وتفصيل حول جِلّ وحرمة هذه المسألة، وليس هنا موضع الخوض في الخلاف الفقهي.

**ثانيًا- التورق الفقهي:** سبق بيان تعريف هذا النوع ومثاله في الأعلى. والفارق بينه وبين بيع العينة، هو أن يكون أطرافه ثلاثة، فيشتري المستورق السلعة، ثم يبيعها على غير بائعها.

**ثالثًا- التورق المصرفي المنظم (الرباعي):** وهذه الصورة حديثة، نتيجة التطور المصرفي، والمعاملات المالية، فهي صورة مطورة من التورق الفقهي المعروف لدى الفقهاء قديمًا، ويمكن تعريفه بأنه: "شراء سلعة من البنك بئمن آجل، على أن يلتزم البنك بالنيابة عن المشتري في بيعها لطرف آخر نقدًا" (الحيص، 2020، ص 305).

وسبب تسميته بهذه التسمية (المصرفي المنظم)؛ لأن المصرف هو الذي يقوم بتنظيم هذه المعاملة، والتنسيق بين أطرافها، غير أن هذه التسمية لا تحصره على المصارف فقط، بل جاز أن يُعامل به خارج المصرف، وسبب إطلاق هذه التسمية عليه، هو كثرة حصوله فيها وتنظيمه لها. (الحيص، 2020، ص 306). وأما عن تسميته بالتورق الرباعي، لقيامه على أربعة أطراف رئيسيين، أو أكثر، وهؤلاء الأطراف الأربعة هم: البائع الأول الذي يبيع السلعة للمصرف، والثاني هو المصرف الذي يشتري السلعة بناء على طلب عميله ووعده بالشراء، والثالث هو العميل المستورق الذي يشتري السلعة من المصرف بئمن آجل، والرابع هو من يشتري السلعة من المصرف بئمن عاجل بصفته نائبًا عن العميل.

ومثال ذلك: أحمد يرغب في الحصول على (50,000) ريال نقدًا، فيقوم المصرف بشراء كمية من الحديد من الشركة الموردة بهذا المبلغ، ثم يبيعها لأحمد بئمن مؤجل قدره (60,000) ريال يسدده على أقساط، وبعد ذلك يقوم المصرف بصفته وكيلًا عن أحمد- ببيع الحديد لطرف آخر في السوق نقدًا بمبلغ (50,000) ريال، فيحصل أحمد على المبلغ المطلوب نقدًا ويلتزم بسداد (60,000) ريال للبنك على أقساط.

### الفرع الثالث: التورق والتوريق:

يقع كثير من الخلط في تحديد مفهومي التورق والتوريق، **والتوريق في حقيقته هو:** "تقسيم الأصول عينية كانت أو نقدية، أو ديونًا، إلى وحدات أو حصص متساوية وتوثيقها بأوراق مالية، أو سندات قابلة للتداول في سوق ثانوية كالبورصة، مما يسهل على المالكين أو حملة تلك الوثائق تسيلها، أي تحويلها إلى ورق أو نقود من خلال بيعها في السوق" (مشعل، 1430 هـ، ص 1). فالتوريق إذن غير التورق، وإنما هو جعل الدين المؤجل في ذمة الغير، في الفترة ما بين ثبوته في الذمة وحلول أجله، صكًا قابلاً للتداول في سوق ثانوية. (الزحيلي، 1432 هـ، ص 231)

وللتوريق أهمية بالغة في مجال التمويل عمومًا والتمويل العقاري خصوصًا، وذلك لدوره الفعال في تحريك السوق، وتوفير السبل النقدية للممول، حتى يستفيد ممولون آخرون غير الأولين، وهذا يساعد من جهة الأفراد، على تملكهم العقار، مما يبرز إيجابية اجتماعية واقتصادية.

**ومثال التوريق:** أن يتقدم آلاف الممولين لجهة التمويل العقاري والتي ليس باستطاعتها وقدرتها إلا أن تمنح بحدود مليار ريال مثلاً، فتمنح كلاً منهم تمويلًا عقاريًا يبلغ مجموعه مليار ريال، فهي الآن بلغت ذروتها وحدها، وهؤلاء الممولون تعهدوا بالتقسيط على مدى عشرين سنة، فهذا يعني أن تظل جهة التمويل عالقة حتى استيفاء جميع حقوقها التمويلية، حتى تتمكن من تمويل غيرهم، وهذا بلا شك مبطئ لمستهدفات الدولة في تملك الفرد لعقاره الخاص، كما أنه يبطئ نماء أموال الممولين، ومن هنا جاءت فكرة التوريق، وهي تحويل هذه الديون التي تبلغ مليارًا، إلى صكوك مالية، كل صك منها يعبر عن جزء من هذا المليار، كأن توزعها

على عشرة مليون ورقة مالية، كل ورقة تمثل مئة ألف، ثم تطرحها في السوق الثانوية، فيتملكها الأفراد والمستثمرون ويدفعون قيمتها للممول، فيكون كل مالك لهذه الورقة دائناً للمدين الذي هو الممول، فيستلم منه دورياً هذه الأقساط مع أرباحها، حتى يستوفي قيمة الورقة كاملة على مدى عشرين سنة، ويمكنه بيعها على آخرين عن طريق تداولها.

ومن هنا يتضح أن الممول قد استفاد من الحصول على سيولة نقدية عاجلة نتيجة بيعه لهذه الديون بدلاً من الانتظار الطويل لاستيفاء الأقساط، وهو ما يمنحه مرونة مالية تمكنه من الدخول في استثمارات جديدة أو تمويل عملاء آخرين، مما يزيد من نشاطه ويوسع قاعدة عملائه، وفي المقابل فإن مالك الورقة المالية يستفيد من قيمة رأس المال الذي استثمره مضافاً إليه الأرباح والعوائد التي يدفعها الممول بصورة منتظمة، فيحصل بذلك على أداة استثمارية آمنة نسبياً ومضمونة بحقوق مالية قائمة، وبهذا الشكل يستمر تدفق الأموال داخل السوق، فتدور عجلة النشاط الاقتصادي وتزداد الحركة والانتعاش، بما يحقق مصلحة مشتركة لجميع الأطراف، الممول، والمستثمر، والمتمول.

علماً أن عملية التوريق، تسمى عملية إعادة التمويل، وفي مجال التمويل العقاري، فإن هذا يكون عن طريق شركة متخصصة، تسمى الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.

من هنا يظهر الاختلاف بين التورق والتوريق، فالتورق إنما هو معاملة بيع، بألية معينة، إما أن يكون بين طرفين، وهو العينة المحرمة، وإما أن يكون بين ثلاثة أطراف، وهو التورق الفقهي، وإما أن يكون رباعياً، وهو ما يجري بين أربعة أطراف فما فوق، وغالباً ما يكون معمولاً به داخل المصارف وتنظيمها. أما التوريق فهو عملية تحويل الديون إلى صكوك مالية قابلة للتداول في السوق الثانوية، بغرض حصول جهة التمويل العقاري على السيولة النقدية حتى تتمكن من تمويل أفراد آخرين.

#### الفرع الرابع: التمويل العقاري بصيغة التورق:

يعد التورق الصيغة الأمثل للحصول على النقد، وهو من أكثر الصيغ التي تتجلى فيها حقيقة التمويل، أي التزويد المالي المباشر، فالمتمول في هذه الصيغة، يحصل على المال النقدي، ثم يتوجه بنفسه لتملك العقار المرغوب، أو بناء مسكنه على أرض يملكها.

فالصيغ الأخرى المتقدم بيانها، يسبق تملك الممول للأصل الممول قبل أن يملكه المتمول، ثم يبيعها عليه مرابحة، أو يؤجرها عليه إجارة منتهية بالتملك، أما صيغة التورق، فهي مجرد الحصول على المال المباشر، ثم يتوجه المتمول لاختيار عقاره.

تبرز ميزة هذه الصيغة من عدة جوانب، منها، حرية المتمول في اختيار العقار، والتصرف فيه مباشرة، مستقلاً عن الممول، بخلاف المرابحة أو الإجارة المنتهية بالتملك، فالممول يكون طرفاً أساسياً فيها، ويجب تملكه أولاً. كما تتميز هذه الصيغة أيضاً، باعتبارها الصيغة الوحيدة التي يمكن تطبيقها في حال رغبة المتمول البناء بنفسه على أرض يملكها، فلا مجال هنا للتطبيق المباشر لأي صيغ أخرى غير التورق. كما تتميز هذه الصيغة ببساطة المسؤولية بين الممول والمتمول، إذ يقوم الأول بالتزويد المالي، ويلتزم الأخير برده حسب الآلية المحددة، أما الصيغ الأخرى فلا، فانتقال العقار من البائع الأول، مروراً بالممول، ثم تملك المتمول أخيراً، يرتب التزامات متتابعة، فلو حصلت عيوب جسيمة بالعقار، فإنه لا يسلم الممول من مواجهة المتمول له بفسخ العقد، ثم يعود هو على البائع الأول بدعوى فسخ العقد المبرم بينهما، وكذا الحال لو حدثت عيوب بالعقار غير موجبة للفسخ، فيظل حق المتمول قائم بمطالبة البائع الأول بإصلاح العيوب أو التعويض عنها، أما في حالة الإجارة المنتهية بالتملك، فتطبق جميع أحكام

الإجارة أثناء سريان العقد وقبل انتقال الملكية، فيلتزم الممول بالصيانة الأساسية، وضمان العقار، مما يجعل العملية معقدة، والمشاكل كثيرة، بخلاف التورق، فإنه يسلم من كل ذلك.

ولكل ذلك، نجد بعد استقراء منتجات التمويل في الواقع العملي، أن صيغة التورق هي من أكثر الصيغ التمويلية تطبيقاً وانتشاراً، وفي جال التمويل العقاري، نجد أن منتج (البناء الذاتي) منتج شائع رائج، ويكون هذا المنتج بصيغة التورق غالباً، لأنه يعتمد على بناء الممول على أرض يملكها، فهو لا يحتاج إلا سيولة نقدية فحسب. (البنك الأهلي السعودي، 2025).

### آلية الحصول على التمويل العقاري بصيغة التورق:

تتم آلية التمويل العقاري بصيغة التورق المصرفي المنظم عبر مجموعة من الخطوات المتتابعة، تبدأ بتقديم العميل طلباً للحصول على التمويل، مبيّناً حاجته إلى سيولة نقدية بغرض تملك عقار، يقوم الممول العقاري (البنك أو الشركة) بدراسة الطلب والتأكد من توافر الشروط النظامية والائتمانية، ثم يشتري سلعة معينة (والتي في الغالب تكون أسهمًا شرعية تمثل معادن غير الذهب والفضة، كالحديد والنحاس) من طرف آخر ويتملكها تملكًا حقيقيًا وقبضًا معتبرًا شرعًا، أو تكون مملوكة له مسبقًا، بعد ذلك يعقد الممول مع العميل عقد بيع لهذه السلعة بثمن أجل، ويتم تحديد أجل السداد والأقساط بشكل واضح وملزم للطرفين، وقد يكون هذا البيع مساومةً، أو مربحةً في حال حُدد الثمن الأول عند الشراء.

وبمجرد تمام البيع، يكون العميل مخيرًا بين توليه البيع بنفسه، أو يوكل الممول ببيع السلعة لطرف ثالث نقدًا، فيباشر الممول بيعها وتسليم ثمنها للعميل، وبهذا تكتمل العملية، حيث يحصل العميل على السيولة النقدية التي تمكنه من تملك العقار وسداد قيمته، بينما يلتزم تجاه الممول بسداد الثمن الأجل وفقًا للجدول المحدد في العقد. ويمثل هذا الأسلوب صيغة شرعية بديلة عن القرض الربوي، إذ يبقى قائمًا على بيع وشراء سلعة حقيقية.

**خاتمة البحث:** وبهذا يختم الباحث هذا البحث، بعد استعراض صيغ التمويل العقاري الأساسية، وهي: المراجعة، والإجارة المنتهية بالتملك، والاستصناع، والتورق، يتضح أن هذه الصيغ جاءت لتلبية حاجة الأفراد إلى التملك العقاري بأسلوب مشروع ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، مع مراعاة الضوابط النظامية الصادرة عن البنك المركزي، وقد بينّا أن المراجعة والإجارة هما الأوسع انتشارًا، والأكثر اعتمادًا من قِبل الجهات التمويلية، حتى أن البنك المركزي وضع لهما صيغًا نموذجية ملزمة، بخلاف الاستصناع والتورق اللذين تُركا لخيارات الممولين وفق الضوابط الشرعية والنظامية، ومن هنا، فإن من الأهمية بمكان أن ننقل في البحث التالي إلى دراسة مقارنة بين هاتين الصيغتين (المراجعة والإجارة) في ضوء الصيغ النموذجية لهما، والصادرة عن البنك المركزي، ليتضح أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما، ومدى تحقيق كل منهما لمتطلبات التمويل العقاري.

### البحث الثاني: المقارنة بين المراجعة والإجارة في عقد التمويل العقاري:

سبق القول: إن المراجعة للأمر بالشراء، والإجارة المنتهية بالتملك، هما صيغتان كثر العمل بهما، وشاعا في التعامل التمويلي العقاري، ومن هنا، جاء البنك المركزي منظمًا لهما، ووضع صيغة نموذجية لكلٍ منهما، في تعميمه رقم (41038504) الصادر بتاريخ 1441/6/1 هـ، وألزم بهذه الصيغ جميع الممولين العقاريين، فقد جاء في ديباجة التعميم: "وتؤكد المؤسسة على كافة الممولين العقاريين الالتزام بهذه الصيغ النموذجية المرفقة بهذا التعميم حسب السياسات المتبعة لديهم وذلك بموعد أقصاه 1441/6/30 هـ وعدم إبرام أي عقود مخالفة لهذه الصيغ النموذجية أو إجراء أي تعديل عليها بعد هذا التاريخ".

وعليه، حرص الباحث على إفراد مبحث خاص بهما، ليقارن فيه، ويظهر ما تشابه منهما وما اختلف، وفق تحليل صيغ البنك المركزي، وذلك لأهميتهما، وضرورة استيعاب ملامحهما الأساسية، وتسهيل ذلك على طالبي التمويل العقاري خصوصاً، وعلى العاملين في هذا المجال عمومًا. فتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين اثنين، الأول منهما يُعنى ببيان ما تشابه منهما، والثاني يعنى ببيان ما اختلفا فيه، وذلك على النحو الآتي:

### المطلب الأول: أوجه التشابه بين المراجعة والإجارة في عقد التمويل العقاري:

#### الفرع الأول: آلية تحصيل التمويل العقاري:

هناك عدة مراحل وخطوات تسبق إبرام عقد التمويل العقاري، وليس هناك فارق بين صيغة المراجعة والإجارة في تلك المراحل، وآلية الحصول على التمويل العقاري، هي كالاتي:

أولاً- يقوم طالب التمويل بتعيين العقار الذي يرغب فيه.

ثانياً- ثم يتقدم إلى جهة التمويل، يطلب منها تمويله في العقار المعين، وفي هذه المرحلة تتفحص جهة التمويل عن السجل الائتماني لطالب التمويل، فإن ناسبها سجله تقوم بتمويله.

ثالثاً- ثم تقوم جهة التمويل بتخيير طالب التمويل عن الصيغة المرغوبة، إما المراجعة أو الإجارة، وبعد اختياره للصيغة المناسبة له، يقوم بوعده جهة التمويل، وهذا الوعد يختلف حسب الصيغة التي اختارها، فإن كانت الصيغة مراجعة، فإن الوعد الصادر منه يكون وعداً بالشراء، وإن كانت الصيغة إجارة فإن الوعد الصادر منه يكون وعداً بالاستئجار.

رابعاً- تقوم جهة التمويل بالتقدم لمالك العقار بطلب شراء العقار، وفي الواقع العملي يكون مالك العقار على علم بتقديم طالب التمويل لجهة التمويل، فهو مستعد للبيع غالباً.

خامساً- بعد تملك جهة التمويل للعقار، تقوم بتمويله لطالب التمويل، إما ببيع العقار له وهذا في المراجعة، ويسمى طالب التمويل بعد ذلك بالمستفيد، وإما بتأجير العقار لطالب التمويل وهذا في الإجارة، ويسمى طالب التمويل بعد ذلك بالمستأجر، حتى تنتقضي مدة الإجارة ونقل الملكية.

جدير بالذكر أن الخطوات السابقة هي في حالة شراء عقار يملكه طرف ثالث، أما في حالة بناء مسكن على عقار يملكه المستفيد، أو ترميمه، فلا حاجة لطرف ثالث يُشترى منه العقار، وتخرج هذه الحالة من التمويل العقاري بصيغة المراجعة للآمر بالشراء، وعلى ذلك فإنها تخرج من تطبيق العقد النموذجي الصادر من البنك المركزي للمراجعة.

#### الفرع الثاني: التعويض الناتج من نزع الملكية للمنفعة العامة:

إن ملكية العقار في عقد التمويل بالمراجعة يكون للمستفيد، بينما في التمويل بالإجارة فالملكية تكون للممول (المؤجر)، إلا أن هذا لا ينافي في أحقية المستفيد أو المستأجر في مبلغ التعويض، فأما في المراجعة، فالأمر واضح، والمستفيد هو مالك العقار، وهو المستحق للتعويض بلا نزاع، ويكون للممول المبلغ المتبقي من العقد، والتي يتم حسابها وفق السداد المبكر.

أما في التمويل بالإجارة، فإن المالك هو الممول، والأصل أن التعويضات الناتجة على العقار المؤجر، إنما تنقرر لمالكها وهو المؤجر، وليس للمستأجر شيء، لكنه نُصّ في العقد النموذجي للتمويل بالإجارة، على أن المستأجر هو المستحق لمبلغ التعويض،

وليس للممول من هذا التعويض إلا ما يعادل مبلغ التملك المبكر فقط أي كان مبلغ التعويض. (البنك المركزي السعودي، 1441هـ، تعميم رقم: 41038504، المادة 2) (البنك المركزي، نموذج صيغة المراجعة م 25؛ نموذج صيغة الإجارة م 30).

#### الفرع الثالث: الحق في مطالبة البائع الأول عن العيوب:

من الحقوق المقررة في النموذج المعد من البنك المركزي هو أحقية مطالبة البائع الأول عن العيوب الظاهرة والخفية في العقار الممول، وهذا خلاف الأصل، إذ أن صاحب العقار يرجع على آخر مالك وهو الممول، وفي الإجارة فإن المستأجر يرجع على المؤجر، لكن في عقد التمويل العقاري فإنه يجوز الرجوع على البائع الأول وهو الذي اشترى منه الممول العقار، وقد جاء في العقد النموذجي: "لا يؤثر توقيع (المستفيد-المستأجر) على الشهادات المشار إليها أعلاه على حقه في مطالبة البائع الأول للأصل الممول الذي اشترى منه الممول الأصل أو المطور العقاري بتعويضه عن العيوب الفنية أو الهيكلية أو الظاهرة أو الخفية في الأصل الممول، ويلتزم الممول بتقديم كافة المستندات المطلوبة والدعم اللازم بما يمكن (المستفيد-المستأجر) من تقديم مطالبته للبائع الأول للأصل الممول أو المطور العقاري مباشرة" (البنك المركزي، نموذج صيغة المراجعة م 13؛ نموذج صيغة الإجارة م 12).

#### الفرع الرابع: التنازل عن العقد:

يحق لكل من المستفيد أو المستأجر في عقد التمويل العقاري التنازل عن العقد للغير أو نقل أي من حقوقه أو التزاماته الناشئة عنه إلى أي طرف، وذلك بعد الحصول على الموافقة الكتابية من الممول، ويجوز للممول الرضا، ولكن يجب عليه أن يكون رفضه مسبباً.

وفي الجهة المقابلة فإنه يجوز للممول التنازل عن العقد أو نقل أي من حقوقه أو التزاماته الناشئة عنه إلى الغير في السوق الثانوية بالبيع أو التصكيك أو غير ذلك، دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المستفيد أو المستأجر، ويجب أن يكون هذا التنازل مرهوناً بعدم الإضرار، وألاً يعفى الممول من التزاماته المترتبة على العقد. (البنك المركزي، نموذج صيغة المراجعة م 27؛ نموذج صيغة الإجارة م 31).

#### الفرع الخامس: التضامن:

في حال تعدد المستفيدين أو المستأجرين، فإنهم يكونون مسؤولين بالتضامن في أداء الالتزامات المقررة عليهم أو على أحدهم، والممول لا يفرق بينهم في استيفاء حقه الناتج من عقد التمويل العقاري، فإن قصر أحدهم أو بعضهم في دفع القسط المقرر، فيجوز للممول التنفيذ على مال أحدهم، أو الضمان المقدم من أحدهم، ولهذا الأخير الرجوع على البقية. وفي حال قيام أحدهم بأداء المبلغ المستحق كاملاً، فإن ذمم الباقيين تبرأ، ولا يحق للممول الرجوع على أحدهم أو مطالبته أو مخاطبته. (البنك المركزي، نموذج صيغة المراجعة م 30؛ نموذج صيغة الإجارة م 37).

#### المطلب الثاني: أوجه الاختلاف بين المراجعة والإجارة في عقد التمويل العقاري:

تختلف طبيعة المراجعة عن طبيعة الإجارة، وهذا من البديهيات الأساسية، وقد سبق بيان كل منهما، ولن نتعرض لذلك مرة أخرى منعاً للتكرار، أما الذي سنتعرض له في هذا المطلب هو بيان أبرز الاختلافات الجوهرية والمؤثرة بين عقد التمويل بالمراجعة وعقد التمويل بالإجارة، وذلك من خلال تحليل الصيغ النموذجية الصادرة من البنك المركزي السعودي، وذلك على النحو الآتي:

### الفرع الأول: الضمانات:

تعد الضمانات الوسيلة الآمنة لحفظ حق الممول، وبها يستطيع استرداد حقه في حال تخلف المستفيد (في عقد المراجعة) أو المستأجر (في عقد الإجارة) عن أداء التزاماته المقررة في العقد.

وقد أتاح المنظم لأطراف العقد اختيار الضمانة المناسبة لهم، ووضع أكثر من ضمانة، ففي صيغة المراجعة جعل الضمانات هي رهن الأصل الممول، أو الكفالة، أو سندات لأمر، أما الضمانات التي يحق للممول الاستفادة منها في صيغة الإجارة هي السندات أو الكفالة أو ما يتفق عليه بين المتعاقدين، وعبر عن ذلك بقوله: "أخرى".

والذي عليه العمل واقعياً في صيغة المراجعة هو رهن الأصل الممول، فيسجل العقار باسم الممول على سبيل الرهن، بينما في صيغة الإجارة العقار باسم الممول على سبيل الملك، فلا يتصور وجود ضمان: رهن الأصل الممول، ولكن يمكن الاتفاق على تقديم رهن آخر غير الأصل المؤجر وذلك استناداً على عبارة "أخرى"، ولكن واقعياً هذا نادر، والغالب هو الكفالة أو السندات لأمر. وفي حال اختار الممول تقديم سندات لأمر كضمانات مقدمة، فيجب الالتزام بالأحكام المقررة عليه في هامش الصيغة النموذجية، وهي:

أ- لا يجوز للممول أخذ أي سند لأمر تزيد قيمته عن الأقساط أو الدفعات الإجارة المستحقة سنوياً.

ب- يتعهد الممول بعدم التقدم بالسندات لأمر إلى الجهات التنفيذية المختصة والمطالبة بما يزيد على المستحقات الشهرية وغير المدفوعة محل التعثر، وذلك في حال كانت تزيد قيمة السندات عن تلك المستحقات.

ج- يلتزم الممول بأحكام التأخر في السداد وأحكام الإخلال وفسخ العقد وكافة بنود العقد قبل التقدم للجهات التنفيذية المختصة بما لديه من سندات لأمر والمطالبة بها.

د- يجب على الممول إعادة أي سند لأمر قام المستفيد أو المستأجر بسداد المستحقات المقابلة له بشكل سنوي، وذلك بعد التأشير عليه بما يفيد سداد تلك المستحقات.

ر- يجب على الممول إلزام جهات التحصيل لديه أو الجهات التي تقدم خدمات التحصيل نيابة عنه بهذا الأمر وبقية بنود العقد. (البنك المركزي، نموذج صيغة المراجعة م 7؛ نموذج صيغة الإجارة م 7).

### الفرع الثاني: عائد التمويل:

وعائد التمويل هو الثمن المقابل الذي يقع على عاتق الممول، وهو ثمن المبيع في صيغة المراجعة، ومبالغ الدفعات الإيجارية في صيغة الإجارة.

فأما بالنسبة لتغيير أو تعديل عائد التمويل، فلا يجوز في صيغة المراجعة، لأنه دين ثابت في ذمة المستفيد من إبرام العقد، فيتم تحديد ثمن العقار مع الأرباح الزائدة من بداية التعاقد، ويبقى هذا إلى حين نهاية العقد بسداد آخر قسط مؤجل، دون أي تغيير أو تعديل، بينما يجوز في صيغة الإجارة أن تكون الأجرة متغيرة في الإجارة التمويلية بعد توقيع العقد باتفاق الطرفين لمدد لاحقة؛ لأنها لم تستحق بعد، وذلك بشروطها، ويكون سعر المؤشر مرجعاً في حساب قيمة الدفعة الإيجارية لكل فترة إيجارية.

### الفرع الثالث: تقسيم العقد:

بالنسبة لصيغة المراجعة فإن العقد فوري، يعقد مباشرة دون ارتباط مع العنصر الزمني، بينما عقد التمويل بصيغة الإجارة، هو من العقود الزمنية التي يعد عنصر الزمن جوهرياً فيها، فعقد التمويل بصيغة الإجارة يُقسّم إلى فترات إيجارية،

تكون مدة الفترة الإيجارية الأولى (24) شهرًا، غير قابلة للتعديل في مدتها، بينما تبلغ الفترات الإيجارية اللاحقة حسب ما يراه المؤجر، وتبدأ الفترة الإيجارية الأولى من تاريخ إتاحة الأصل المؤجر للتسليم، وتنتهي الفترة الأخيرة بتاريخ انتهاء العقد. وتكون في كل فترة إيجارية دفعات يدفعها المستأجر تسمى دفعات إيجارية، ويجوز للممول جعل قيمة الدفعات الإيجارية متغيرة حسب سعر المؤشر وذلك في كل فترة إيجارية محددة، ولا يجوز له تعديل قيمة الدفعات الإيجارية في الفترة الواحدة.

#### الفرع الرابع: الإبراء من العيوب:

وتشمل العيوب الفنية أو الهيكلية الخفية، فيجوز للممول اشتراط البراءة من العيوب الخفية في صيغة المراجعة، وفي هذه المسألة عدة أحكام (دليل بنك البلاد، 1435هـ، ص 59).  
أ- العيوب التي ترجع إلى سبب قبل تاريخ عقد البيع يتحملها البنك حتى وإن لم يتحملها البائع الأول، مالم يشترط البنك شرط البراءة من العيوب الخفية التي لا يعلمها، فلا يتحملها حينئذ.  
ب- العيوب الخفية التي يعلمها البنك ولم يخبر بها الممول، فإنه لا يبرأ منها مطلقًا حتى وإن اشترط البراءة منها.  
ج- العيوب التي تطرأ بعد تاريخ عقد البيع، وليست بسبب يرجع إلى ما قبل تاريخ عقد البيع، لا يتحملها البنك مطلقًا، ويتحملها مالك العقار.

أما في عقد التمويل بصيغة الإجارة، فلا يجوز للممول اشتراط البراءة من عيوب العقار التي تخل بالانتفاع، أو عدم مسؤوليته عما يطرأ على العقار من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة.

#### الفرع الخامس: هلاك العقار:

لا يتحمل الممول تبعه الهلاك الكلي أو الجزئي النازل بالعقار الممول مرابحة، لأنه في ملك المستفيد، وعليه تحمل تبعه هلاكه، وفي حال هلاك الأصل الممول هلاكًا كليًا فإنه يترتب عليه حلول مبلغ السداد الكلي المبكر، يؤديها المستفيد للممول من ماله الخاص أو من مبالغ التعويضات التأمينية، وقد يتفق المستفيد مع الممول على استمرار العقد كما هو بعد تقديم ضمانات أخرى.

بينما فيما يتعلق بهلاك العقار الممول بصيغة الإجارة فيختلف الأمر، وفي ذلك عدة أحكام، أما فيما يتعلق بأحكام الهلاك الكلي، فهي كالآتي:

أ- في حال تقييم الجهات المختصة بهلاك الأصل المؤجر كليًا، فإن العقد يفسخ فورًا، ولا يُطالب المستأجر بسداد الدفعات الإيجارية اللاحقة لتاريخ الهلاك الكلي.

ب- يتحمل المؤجر الخسارة الناتجة عن الهلاك الكلي للأصل المؤجر في حال لم يكن ذلك ناتجًا من تعدي أو تفريط من قبل المستأجر.

ج- يتحمل المستأجر -بقدر نسبة خطئه- الخسارة الناتجة عن هلاك الأصل المؤجر إذا كان ذلك ناتجًا بسبب تعدي منه أو تفريط، ويكون تحمله محصورًا على المبالغ التي لم تشملها التغطية التأمينية، وبما لا يتجاوز قيمة الأصل المؤجر عند الهلاك.

د- في حال وجود مبالغ تأمينية، فإن الممول يستحق منها المتبقي من مبلغ التمويل وذلك في حال كونه الهلاك الكلي بسبب لا يعود إلى المستأجر، فإن كان الهلاك بسبب يعود إلى المستأجر فإن الممول يستحق من مبلغ التأمين ما يعادل قيمة مبلغ التملك المبكر.

وفيما يتعلق بالهلاك الجزئي للأصل الممول بالإجارة، فتسري ذات الأحكام السابقة فيما يصلح سريانه على الهلاك الجزئي، غير أن الهلاك الجزئي قد يمكن إصلاحه، ويقع عبء ذلك على عاتق الممول (المؤجر) أو المطور العقاري في حال ضمانه. (البنك المركزي، نموذج صيغة المراجعة م 26؛ نموذج صيغة الإجارة م 28).

#### الفرع السادس: الملكية وانتقالها:

في عقد التمويل بالمراجعة تنتقل ملكية الأصل الممول مباشرة من الممول إلى المستفيد، وذلك خلال (15) يوم عمل من تاريخ ابتداء العقد، وفي حال تأخر الممول عن أداء التزام نقل الملكية بعد هذه المدة فللمستفيد حق فسخ العقد واسترداد أمواله أو منح الممول مدة أخرى.

بينما في عقد التمويل بالإجارة فيكون المؤجر هو مالك الأصل المؤجر طوال مدة العقد حتى يفي المستأجر بجميع المبالغ المستحقة عليه، وباستثناء ما ورد في العقد من حالات استحقاق المستأجر لقيمة حق التملك، والوعد بالتملك، فليس للمستأجر حق أو مصلحة عدا كونه مستأجرًا له.

وتنتقل الملكية من الممول إلى المستأجر بعد أداء المبالغ المستحقة بناءً على الوعد بالتملك، وآلية هذا الانتقال تكون بطريقتين، إما على سبيل البيع، وإما على سبيل الهبة، وقد يتفق الطرفان على نقل الملكية بصيغة أخرى وذلك بعد تقديم الممول (المؤجر) للبنك المركزي بطلب صيغة أخرى لنقل الملكية (البنك المركزي، نموذج صيغة المراجعة م 12؛ نموذج صيغة الإجارة م 9-10).

#### الفرع السابع: التعديل على الأصل الممول:

يختلف الأمر بين المراجعة والإجارة، في كون العقار الممول في المراجعة مملوك للمستفيد ملكية كاملة، ويجوز له التعديل والإضافة عليه، ولكن بشرط واحد وهو الحصول على موافقة الممول؛ لأن العقار مرهون له، ويتحمل المستفيد أي تعديلات أو إضافات تنقص من قيمة الأصل المرهون، وفي حال حدوث نقص فإنه يلتزم بتقديم ضمانات إضافية يرضيها الممول في حال طلب الممول لها، كما أنه إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض الأصل الممول للهلاك أو العيب، أو تجعله غير كافٍ للضمان، فللممول بصفته مرتبهاً أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال، واتخاذ التدابير التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل.

أما العقار الممول في صيغة الإجارة فإنه في ملك الممول، والأصل أن المستأجر يتمتع عن إجراء أي تعديلات أو إضافات على الأصل المؤجر، وفي حال رغب بإجراء أي تعديل ففي ذلك عدة أحكام يجب الالتزام بها، وهي كالآتي:

أ- لا يجوز للمستأجر إجراء أية إضافات أو تحسينات أو تعديلات جوهرية على الأصل المؤجر إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.

ب- في حال قام المستأجر بإجراء تعديلات جوهرية دون الحصول على الموافقة الكتابية، ثم قرر عدم رغبته بتملك الأصل المؤجر عند انتهاء العقد، فيلتزم ببناء على طلب المؤجر - بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات وأن يعيد الأصل المؤجر إلى حالته الأصلية وعلى نفقته الخاصة، أو يقوم بتعويض المؤجر عن إزالتها وإعادة الأصل إلى حالته الأصلية.

ج- أي تعديلات أو إضافات أو تحسينات في الأصل المؤجر تمت دون موافقة المؤجر، ولا يمكن إزالتها إلا بتلف جوهري في الأصل، فتصبح جزءاً من الأصل وملكاً للمؤجر.

د- يلتزم المستأجر بتحمل أي تكاليف، أو مصروفات، أو رسوم، أو غرامات تترتب على إجراء أي تعديل على الأصل المؤجر. وخلاصة ذلك، أن إجراء أي تعديل على الأصل الممول سواء مرابحة أو إجارة فيجب أن يكون بعد إذن الممول، غير أن إذن الممول في المرابحة غايته حماية الأصل المرهون وحفظ حق الممول فحسب، وفي حال قام المستفيد في المرابحة بتقديم ضمان آخر، فلا بأس بإجراء أي تعديل كان دون الحاجة إلى إذن الممول، بينما في الإجارة فالإذن لازم، لأن العقار ما زال في ملك الممول، والأصل عدم جواز أي تعديل على ملك الغير إلا بإذنه. (البنك المركزي، نموذج صيغة المرابحة م 14؛ نموذج صيغة الإجارة م 24).

#### الفرع الثامن: أحكام الصيانة:

تنقسم الصيانة إلى قسمين، صيانة أساسية وصيانة تشغيلية، أما الصيانة الأساسية: "فهي التي يتوقف عليها بقاء أصل العقار بحسب العرف، مثل هبوط في سور المنزل، أو إصلاح تسرب المياه من سقف المنزل". وأما الصيانة التشغيلية: "فهي التي يحتاج إليها العقار لاستمرار منفعة بحسب العرف، مثل إصلاح أجهزة الإضاءة" (دليل بنك البلاد، 1435هـ، ص 77).

ففي عقد التمويل بالمرابحة، تكون الصيانة الأساسية والتشغيلية على عاتق المستفيد وعلى نفقته الخاصة، وذلك بعد إفراغ الأصل الممول لصالحه وتمكينه منه، ويستثنى من ذلك العيب الذي يرجع إلى سبب نشأ قبل التعاقد، فيحق للمستفيد مطالبة بائع الأصل الممول الأول أو من المطور العقاري الذي اشترى منه الممول الأصل، بإصلاح ذلك العيب أو تعويضه عنه، ويلتزم الممول بتقديم كافة المستندات المطلوبة والدعم اللازم للمستفيد.

وفي حال عدم قيام المطور العقاري أو البائع الأول الذي اشترى منه الممول الأصل بعدم التجاوب وإصلاح العيب أو التعويض عنه، فيحق للمستفيد التوجه للمحكمة المختصة، والمطالبة أمامها بموجب الشرع والأنظمة واللوائح السارية. (البنك المركزي، نموذج صيغة المرابحة م 23).

أما بالنسبة لصيانة الأصل المؤجر في التمويل بالإجارة، فإن الصيانة الأساسية تقع على عاتق المؤجر طوال مدة العقد، ويكون المستأجر مسؤولاً عن الصيانة التشغيلية طيلة مدة العقد وعلى نفقته الخاصة، كما يلتزم بأعمال الصيانة الأساسية الناشئة عن استخدامه للأصل المؤجر أو الناشئة عن خلل أو عيب أفصح عنه المؤجر للمستأجر أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر، وذلك لعلمه السابق به.

وعلى ذلك، فإن المؤجر يعد مسؤولاً طيلة مدة العقد عن تأمين أعمال الصيانة الأساسية للأصل المؤجر التي لم تنشأ عن استخدام المستأجر للأصل المؤجر أو لم ينشأ عن خلل أو عيب أفصح عنه المؤجر أو المطور العقاري أو الفحص الهندسي للمستأجر. (البنك المركزي، نموذج صيغة الإجارة م 27).

#### الفرع التاسع: الانسحاب من العقد:

لا يجوز للمستفيد في عقد التمويل بالمرابحة الانسحاب من العقد نهائياً، بينما في عقد الإجارة فإنه يجوز للمستأجر الانسحاب من العقد في حال رغبته، وذلك مقيد بموافقة المؤجر فقط، وفي حال وافق المؤجر على ذلك، فإنه يحق له مطالبة المستأجر بأداء كافة التزاماته حتى تاريخ الفسخ، إضافة إلى حقه بطلب التعويض عن هذا الانسحاب. (البنك المركزي، نموذج صيغة الإجارة م 33).

### الفرع العاشر: دور الزمن وأثره:

تنقسم العقود بحسب ارتباطها مع الزمن إلى عقود فورية وعقود زمنية، والعقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، مثل عقود البيع، ولا يخرج العقد الفوري عن صفة الفورية، حتى لو تراخى تنفيذه إلى أجل أو آجال متعددة. (السنهوري، 1998م، ص 142).

لأن الزمن هنا عنصر عرضي، ليس له دخل في تحديد الالتزامات ومقدارها، بل هو مجرد وقت لتنفيذها فحسب. أما العقود الزمنية أو المستمرة، فالزمن فيها عنصر جوهري، وبه تتحدد الالتزامات ومقاديرها، مثل عقد الإيجار، فالغاية المرجوة من العقد لا تتحقق إلا بالزمن.

وبالنظر إلى عقد التمويل العقاري، نجد أنه ليس على صورة واحدة، فالتمويل بصيغة المراجعة لا يمكن تكييفه إلا كونه من قبيل العقود الفورية، فهو عقد بيع خالص، وإن تراخت مدة تنفيذه.

أما عقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة، فمن غير المتصور اعتباره عقد فوري، وذلك لا اعتبار الزمن عنصراً جوهرياً فيه، فالممول يستحق مبالغ الإيجار في حال قام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل، وإلا فهو غير مستحق لمبلغ الإيجار لانتهاء العوض المقابل.

**وأثر ذلك:** في حال الفسخ أو الانفساخ، فإن عقد التمويل بصيغة الإجارة، لا يعود بأثر رجعي، وذلك لتحقيق انتفاع المستأجر بالأصل، بل يبقى للممول ما قبضه من مبالغ إيجارية مقابل انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، أما التمويل بصيغة المراجعة، فإن الفسخ فيه يعود بأثر رجعي، ويعود للممول الأصل المبيع، ويعود للمستفيد ما أداه من قيمة هذا المبيع.

### 3. الخاتمة:

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، وفي ختام هذه الدراسة، والتي عنيت ببيان الصيغ الشرعية لعقود التمويل العقاري، ويمكننا القول: إن المعاملات المالية مهما تجددت، فإن الشريعة الإسلامية قد أحاطت بها ووسعتها، ولا يمكن تبرير الربا في المعاملات المالية المستحدثة لقصور الشرع، وهذا حال التمويل العقاري، فرغم حداثة، وطبيعته المركبة والمعقدة، إلا أن المصارف الإسلامية تسابقت لإيجاد حلول مشروعة توازن بين نماء الأموال واستثمارها وبين تلبية رغبة الأفراد في تملك مساكنهم.

ولمعالجة الموضوع والإحاطة به، قسم الباحث دراسته إلى مبحثين، تناول في المبحث الأول الصيغ الشرعية لعقد التمويل العقاري، وفيه ذكر أبرز الصيغ الأكثر تطبيقاً وانتشاراً، وتناول في المبحث الثاني المقارنة بين المراجعة والإجارة في عقد التمويل العقاري، وذلك لقيام المنظم السعودي بوضع صيغ نموذجية لهما، دون غيرهما، وألزم جهات التمويل بهذه الصيغ. وخلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج وتوصيات، وهي:

### 1.3. النتائج:

1- الصيغ الشرعية التي يبنى عليها عقد التمويل العقاري هي في الأصل معاملات مالية قديمة عالجه فقهاء الشرع وبينوا أحكامها، كالمراجعة التي هي في الأصل بيع، والإجارة والاستصناع والتورق، وعقد التمويل العقاري يقوم على إحدى هذه الصيغ وتسري عليه أحكامه.

- 2- تلبي هذه الصيغ حاجة الممولين في استثمار أموالهم ونماؤها بالطرق الشرعية دون الوقوع في الربا.
- 3- توفر هذه الصيغ الشرعية رغبة الأفراد في طبيعة عقد التمويل العقاري المرغوب، فمن الأفراد من يرغب في التملك المباشر للعقار، فيختار صيغة المراجعة، ومنهم من يرغب في أن يكون مستأجرًا طوال فترة التعاقد، ومنهم من يرغب ببناء عقاره كما يريد وبالطريقة التي يحب، فيختار صيغة الاستصناع، ومنهم من يريد السيولة النقدية ليقوم هو بنفسه بشراء العقار أو بنائه، فتكون الصيغة الأمثل له هي صيغة التورق.
- 4- لم يقدّم المنظم السعودي بحصر الممولين على صيغ شرعية محددة، بل ترك المجال أوسع للهيئات الشرعية لكل ممول، لابتكار حلول شرعية تتناسب مع تطور المعاملات المالية، وقيدهم بالتزام أحكام الشرع وعموم الأنظمة فقط.
- 5- تعد المراجعة والإجارة والاستصناع والتورق، هي الصيغ الأكثر تطبيقًا وانتشارًا في المملكة، وذلك لشموليتها لجميع احتياجات الممولين والتمولين.
- 6- قام البنك المركزي السعودي بوضع صيغ نموذجية لعقدي التمويل العقاري بالمراجعة والإجارة، وألزم جميع الممولين بهما، وكل عقد تمويل عقاري بذات الصيغة يبرم بمخالفتها فهو باطل. دون وضع نماذج محددة للصيغ الأخرى.

### 2.3. التوصيات:

- 1- يوصي الباحث المنظم السعودي بوضع صيغ نموذجية لصيغتي الاستصناع والتورق كما فعل في صيغتي المراجعة والإجارة، وذلك للحد من تباين بنود الممولين العقاريين، والتقليل من المخالفات والنزاعات القضائية.
- 2- يوصي الباحث الهيئات الشرعية لدى الجهات التمويلية، بابتكار صيغ تمويلية جديدة تواكب احتياجات السوق مع التزامها بأحكام الشريعة، وتحقيق فوائد لأطراف التمويل العقاري.
- 3- توسيع نطاق النوعية المعرفية لبيان الفروق بين الصيغ لطالبي التمويل العقاري، وبيان أحكامها الخاصة، لمنحهم القدرة على الاختيارات المثلى.

### 4. المراجع:

- ابن فارس، أحمد، (1399هـ - 1979م) معجم مقاييس اللغة، بيروت، دار الفكر.
- ابن قدامة المقدسي، عبد الله بن أحمد، (1428هـ)، المغني، (ت: عبد الله التركي وعبد الفتاح الحلو)، ط1، الرياض، دار عالم الكتب.
- ابن منظور، (د.ت)، لسان العرب، (ت: عبد الله الكبير وآخرون)، القاهرة، دار المعارف.
- أساسيات تمويل الأفراد، (2022م)، منهج تعليمي صادر عن الأكاديمية المالية، الإصدار الأول.
- الخليفي، رياض منصور، (1423هـ)، الفقيه المالي المعاصر مذكرة لدورة تدريبية في فقه المالية الإسلامية وتطبيقاتها، الكويت.
- الحيص، إبراهيم غنيم، (1441هـ - 2020م)، الفروق الفقهية في المعاملات المالية المعاصرة (التمويل بالمدينة)، الرياض، دار كنوز إشبيلية.

داغي، علي محيي الدين (1421هـ)، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة (الإجارة المنتهية بالتملك): دراسة فقهية مقارنة، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 12، الجزء 1.

الدليل الشرعي للتمويل العقاري، (1435هـ)، بنك البلاد، الرياض، دار الميمان، ط 1.

الزحيلي، وهبة، (1423هـ)، المعاملات المالية المعاصرة، دمشق، دار الفكر.

السرخسي، محمد ابن أحمد، (1414هـ)، المبسوط، بيروت، دار المعرفة.

السنهوري، عبد الرزاق أحمد، (1998م)، نظرية العقد (الجزء الأول) بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية.

الفرهيدي، خليل بن أحمد، (د.ت)، تحقيق مهدي المخزومي وإبراهيم السامرائي، مكتبة الهلال.

قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم (1430) (5/19) 179 هـ (قرار بشأن التورق: حقيقته، أنواعه (الفقهي المعروف والمصرفي المنظم)، الدورة التاسعة عشرة، الشارقة، الإمارات، 1-1430/5/5هـ.

المنيع، عبد الله بن سليمان، (1424هـ)، حكم التورق كما تجرّيه المصارف الإسلامية في الوقت الحاضر، بحث مقدم ضمن البحوث المعدة للدورة السابعة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي.

حماد، نزيه (2010م)، في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة، ط 1، دمشق، دار القلم.

شبير، محمد عثمان (2007م)، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ط 6، عمان، دار النفائس.

مشعل، عبد الباري، (1430هـ)، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة، الشارقة، الإمارات.

مغل، فيصل ظهير (1443هـ)، المسائل المستجدة في التمويل العقاري، جدة، بنك الجزيرة.

#### التعاميم:

تعميم البنك المركزي، تاريخ 1441هـ، رقم (41038504)، بشأن الصيغ النموذجية لعقد التمويل العقاري بصيغتي المرابحة والإجارة.

#### المواقع الرسمية:

البنك الأهلي السعودي:

<https://www.alahli.com/ar/pages/personal-banking/finance/home-finance/residential-finance-products>

جميع الحقوق محفوظة IJRSP © (2025) (الباحث/ إياس بن عادل الحكمي).

تُنشر هذه الدراسة بموجب ترخيص المشاع الإبداعي (CC BY-NC 4.0).

This article is distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-Non-Commercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0).

Doi: [doi.org/10.52133/ijrsp.v6.72.14](https://doi.org/10.52133/ijrsp.v6.72.14)