تمويل البنوك للجهات التطوعية الخيرية بالقرض العقاري لإنشاء مجمعات سكنية وتعمير المنازل في المجتمعات الإسلامية (دراسة فقهية)

الباحثة يسرى احمد عبد الكريم عبد الرحمن

أ.د. محمد سلمان حسين النعيمي

جامعة الأنبار– كلية التربية للبنات

yus20w3015@uoanbar.edu.iq

الملخص

يهدف هذا البحث الى معرفة ماهية القرض العقاري الذي تموله البنوك الحالية للجهات التطوعية الخيرية لإنشاء مجمعات سكنية وتعمير المنازل في المجتمعات الاسلامية , بالإضافة إلى معرفة الصورة والكيفية في البنوك الحالية لتمويل هذه القروض للجهات التطوعية الخيرية والتعرف على الالية التي تحتسب فيها الفائدة على تلك القروض العقارية ,وبيان الحكم الشرعي في هذه المسائل من خلال اقوال الفقهاء في اصل القروض وحكم ما يترتب عليها من فوائد في الشريعة الاسلامية ، وقد توصلنا من خلال دراستنا ان القرض في اصله مباح وهو عقد ارفاق ومن القرب المندوب إليها، وباب من ابواب المعروف والاحسان للمحتاجين ، شرعه الله تعالى للتعاون بين الناس , إلا ان القرض اذا كان مقترن بالمحظور الشرعي يخرج من اصله من دائرة الاباحة الى دائرة التحريم , فاذا اشترط البنك على الجهات التطوعية حقاً او ربحاً او نفعاً خاصاً له من القرض العقاري والمتمثلة بالفائدة على القرض العقاري فقد اخرج القرض عن موضوع الإرفاق والقربة الى موضوع المعاوضة على الدين ، ويحرم ذلك بإجماع المذاهب الاسلامية المعتبرة ؛ لأن هذه الزيادة لا يقابلها عوض وشرطت في عقد القرض وهي باب من ابواب الربا الذي حرمة الله ورسوله (ﷺ) والتي بينتها الادلة في طيات هذا البحث , فما كان حراماً في اصله لا تحله الغايات في إنشاء الاعمال الحاجية التي تنفع المجتمعات الاسلامية .

الكلمات المفتاحية : تمويل البنوك , الجهات التطوعية الخيرية , القرض العقاري , الفائدة على القرض العقاري.

Bank financing for voluntary charities with a real estate loan for the building of residential complexes and the rebuilding of homes for Islamic communities (juristic study)

Yusra Ahmed Abdul Karim Abdul Rahman
Muhammad Salman Hussain Al Nuaimi prof.Dr.
College of Education for Women Anbar University, Iraq.

ABSTRACT:

This research aim to find out what the real estate loan financed by the current banks for voluntary the charitable bodies to establish compounds and reconstruct homes in Islamic societies, in addition to know the mechanism of financing estate loan to the voluntary charitable bodies ,and how interest is calculation on it , and the statement of the Islamic ruling on this issues through the sayings of the jurists on the origin of real estate loans ,and its benefits according to Islamic law.

through our study we concluded that the loan in its permissible, because it is away to help the needy , there for if the loan is without interest , then its permissible , and if the bank imposes the voluntary bodies a special profit for it mortgage loan, then it's forbidden ,according to the consensus of Islamic school , because it's considered as a usury.

Keywords: bank financing, voluntary charitable organizations, mortgage loan, interest on mortgage loan

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، حمدَاً كثيراً طيباً مباركاً كما يحب ربي ويرضاه , واصلي واسلم على سيد المرسلين محمَّداً وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين ، وعلى منْ أحبهم وسلك نهجهم إلى يوم الدين .. وبعد :

جاءت الشريعة الإسلامية بمقاصد ترمي إلى تحقيق مصالح العباد ودرء المفاسد عنهم ، وراعت حفظ الضروريات لاستقامة الحياة الإنسانية ، المتمثلة بحفظ الدين والنفس والعقل والمال والنسل ، وحرصت على التيسير ورفع الحرج عن العباد , وهذا ما التزمت به بعض الأنظمة التي كانت تحكم وفق النظام الإسلامي، وبمرور الزمن بدأت الأنظمة تبتعد عن الأحكام الشرعية شيئاً فشيئاً ، فوقع المسلمون في الحرج فيما يتعلق بالضروريات والحاجيات , ولعل من ابرز المشاكل التي تواجه الناس في أي بلد هي مشكلة توفير السكن المناسب والآمن، واليوم بلغت هذه المشكلة ذروتها في اغلب المجتمعات الاسلامية ولاسيما في المجتمع العراقي، بسبب عدم انجاز الدولة المشاريع السكنية , وراعت الجهات التطوعية الخيرية هذا الجانب فقامت

بالتعامل مع البنوك من اجل انشاء المشاريع السكنية وذلك عن طريق تمويلها بالقروض العقاري , لذا اخترت عنوان البحث (تمويل البنوك للجهات التطوعية الخيرية بالقرض العقاري لإنشاء مجمعات سكنية وتعمير المنازل في المجتمعات الاسلامية)

أهمية الموضوع : بات انتشار التعامل بالقروض العقارية مؤخرا بين الناس بشكل كبير, ومن ضمنها تمويل البنوك للجهات التطوعية الخيرية من اجل بناء المساكن لمن يحتاجها ، وما لتلك القروض من أهمية كبيره في الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية , وتعلقه بمتطلبات حياة الناس , وما لها من دور كبير في حل مشكله السكن , إلا انه لم يرتفع الحرج عن كثير من المسلمين الذين يتحرون الحلال والحرام في الاقدام على تلك القروض, وكثر التساؤلات عن حكمها الشرعي في وقتنا الحاضر، فبرزت أهمية هذا الموضوع من خلال بيان موقف الشرع من القرض العقاري التي تموله البنوك الحالية للجهات التطوعية الخيرية لإنشاء مجمعات سكنية وتعمير المنازل في المجتمعات الاسلامية ، مبينة فيه الحكم الشرعي لهذه القروض من خلال اقوال الفقهاء و محاولة الوصول الى الرأي الراجح منها .

أسباب اختيار الموضوع :

1. معرفة حقيقة القرض العقاري وموقف الشرع من تلك القروض الممنوحة من البنوك الحالية .
2. توجيه الجهات التطوعية الخيرية في كيفية الاقدام على القروض العقارية وفق ضوابط شرعية لتكون معاملة مشروعة .
3. لكثرة تسائلات الناس عن الحكم الشرعي للفوائد المترتبة على القروض العقارية .

منهج البحث: وقد كان منهجي في كتابة هذا البحث الصغير بحجمة وعدد مسائلة على ما يأتي:

1. جمعت المصادر والمراجع المتعلقة بالموضوع من الكتب والمعاجم المعتمدة ، ثم قمت بدراستها واستنبطت منها ما يتعلق بالموضوع , وعند عدم وجود كتاب مطبوع رجعت الى المواقع الإلكترونية وكل ذلك قيدته في الهامش .
2. اكتفيت بذكر اسم الكتاب ولقب المؤلف والجزء والصفحة في الهامش ، ثمَّ ذكرت المصدر كاملاً في المصادر والمراجع؛ لعدم إثقال الهوامش .
3. ترجمة الأعلام غير المشهورة في الهامش ، أما المشهورة فاكتفيت بشهرتها ؛ لأن المعروف لا يعرف.
4. قمت بعرض صورة المسالة (المعاملة المعاصرة) ثم اقوم بتكيف تلك المسألة على معاملة تكلم فيها الفقهاء واستنباط الحكم منها .
5. عرض الاقوال وادلتهم في المسائل الخلافية ثم اقوم بالترجيح .
6. وضعت في نهاية البحث فهرس للمصادر والمراجع .

خطة البحث : وتضمنت خطة البحث تقسيمه على مقدمة ومبحثين، ثمَّ الخاتمة، ثم المصادر والمراجع .

المبحث الاول : تعريف القرض العقاري ومشروعيته مع بيان كيفية تمويل البنوك للجهات التطوعية الخيرية بالقرض العقاري لإنشاء المجمعات السكنية وتعمير المنازل

المطلب الاول : بيان معنى القرض العقاري , ومشروعيته في مصادر التشريع.

المطلب الثاني : كيفية تمويل البنوك للجهات التطوعية الخيرية بالقرض العقاري لإنشاء المجمعات السكنية وتعمير المنازل

المبحث الثاني : التوصيف الشرعي للقرض العقاري وضبط تعامل البنوك مع الجهات التطوعية الخيرية الخيرية لإنشاء المجمعات السكنية وتعمير المنازل

المطلب الاول : فوائد على القرض بنسب قابلة للزيادة مع مضي الوقت .

المطلب الثاني : فوائد على القرض بنسب محددة مقطوعة وغير قابلة للزيادة مع مضي الوقت .

وتضمنت الخاتمة ابرز النتائج التي توصلنا إليها.

المبحث الاول

تعريف القرض العقاري ومشروعيته مع بيان كيفية تمويل البنوك للجهات التطوعية الخيرية بالقرض العقاري لإنشاء المجمعات السكنية وتعمير المنازل , وفيه مطلبان :

المطلب الاول : بيان معنى القرض العقاري , ومشروعية القرض في ضوء القرآن الكريم والسنة النبوية والاجماع وفيه فرعان :

الفرع الاول : بيان معنى القرض العقاري في اللغة والاصطلاح :

اولاً: تعريف القرض في اللغة :القرض : هو القطع , ويقال: قرضت الشيء بالمقراض اي: قطعته , والقرض: ما تعطي الإنسان من مالك لتقضاه , وكأنه شيء قد قطعته من مالك , وهو والقراض في التجارة في معنى واحد ، لان صاحب المال قد قطع من ماله طائفة وأعطاها لغيره مقارضة ليتجر فيها[1].

ثانياً: تعريف القرض في الاصطلاح :عرف الفقهاء القرض عدة تعاريف نذكر منها :" هو دفع المال إلى الغير لينتفع به ويرد بدله "[2].

عرفه اهل الاقتصاد بأنه : " تسليف المال لاستثماره في الإنتاج أو الاستهلاك ويقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة " [3].

ثالثاً : تعريف العقار في اللغة :

مأخوذ من عقر, والعقار معناه ضيعة الرجل ، وجمعها عقارات والعقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض [4].

([1]) **ينظر: معجم مقاييس اللغة** , لابن فارس : 5/ 71- 72 .

([2]) **المبدع في شرح المقنع** , لابن مفلح : 4/ 194.

([3]) **دورالبنوك في تمويل قطاع السكن.** سارة علاق , أميرة شادو , مسعودة نزلي: ص10 .

([4]) **ينظر : العين, للفراهيدي**:1/ 151 ؛ **الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية** , لأبو البقاء الحنفي: ص599 .

رابعاً: تعريف العقار في الاصطلاح :

" كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف او تغيير هيئته فهو عقار , وكل ماعدا ذلك الشيء فهو منقول "[1].

خامساً : تعريف القرض العقاري على انه لقباً :" وهو القرض الذي يمنحه المصرف العقاري إلى أصحاب الأراضي لبنائها أو من له عقار ويريد إتمامه، وهذه القروض طويلة الأجل بفائدة مشروطة في عقد القرض تسدد مع أصل القرض" [2] ،**وعرفه اهل الاقتصاد بانه :** " تلك الخدمات المقدمة للعملاء التي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها والعمولات المستحقة عليها والمصاريف دفعة واحدة ، أو على أقساط في تواريخ محددة" [3].

الفرع الثاني : مشروعية القرض في ضوء القران الكريم والسنه النبوية والاجماع :

ثبتت مشروعية القرض في مصادر التشريع الاسلامية القران الكريم ، السنة النبوية ، الإجماع:

اولاً : القران الكريم : 1- قال تعالى :(مَّن ذَا ٱلَّذِي يُقۡرِضُ ٱللَّهَ قَرۡضًا حَسَنٗا فَيُضَٰعِفَهُۥ لَهُۥٓ أَضۡعَافٗا كَثِيرَةٗۚ وَٱللَّهُ يَقۡبِضُ وَيَبۡصُۜطُ وَإِلَيۡهِ تُرۡجَعُونَ)[4].

2- قال تعالى : ﴿مَّن ذَا ٱلَّذِي يُقۡرِضُ ٱللَّهَ قَرۡضًا حَسَنٗا فَيُضَٰعِفَهُۥ لَهُۥ وَلَهُۥٓ أَجۡرٞ كَرِيمٞ﴾ [5].

وجه الدلالة : في هذه الآيتين دلالة واضحة على مشروعية القرض واستدعاءٌ من الله تعالى إلى أعمال البرّ والخير وهو قربة الى الله مبين في معنى هذه الآيتين , مَنْ ذا الذي يعمل عمل المُقرض بأن يقدِّم من ماله فيأخذ أضعاف ما قدَّم من الاجر؛ لأنه المقرض يقتطع من ماله شيئا ويعطيه ليرجع إليه مثله ، فسمى الله تعالى عمل المؤمنين له على رجاء ما عد لهم من الثواب قرضا، لأنهم يعملونه لطلب ثوابه [6] ،فكيفما تحصلت هذه المعاني ترتب الثواب ومن ذلك القرض الممنوح لإسكان الناس في البيوت.

ثانياً : السنه النبوية : عن عبد الله بن أبي ربيعة [7] (رضي الله عنه) قال: " استقرض مني النبي (ﷺ) (ﷺ) أربعين ألفا، فجاءه مال فدفعه إلي، وقال: بارك الله لك في أهلك ومالك، إنما جزاء السلف الحمد والأداء "[1].

([1]) **قانون المدني الاردني** , المادة رقم (59) قانون رقم (43) لعام 1976م , ويعمل به من 1977/1/1 .

([2]) **قروض السكن دراسة مقاصيدية فقهية** , د.طه احمد الزبيدي : ص 27

([3]) **دورالقروض العقارية في تمويل قطاع السكن** , : ص16 .

([4]) **سورة البقرة** , آية :(245) .

([5]) **سورة الحديد ,** آية : (11)

([6]) **ينظر :الوجيز في تفسير الكتاب العزيز**، للنيسابوري: ص 178؛ معالم التنزيل في تفسير القرآن = تفسير البغوي , للبغوي : 1/ 330.

([7])**عبد الله بن أبي ربيعة** : هو الصحابي الجليل عبد الله بن أبي ربيعة بن المغيرة بن عبد الله بن عمرو بن مخزوم القرشي المخزومي. يكنى أبا عبد الرحمن ,وهو أخو عياش بن أبي ربيعة وكان اسمه في الجاهلية بجيرا،

وجه الدلالة : في هذا الحديث دلالة واضحة على مشروعية القرض ، وجواز الاستقراض , وذلك لفعله (ﷺ) وثناءه على المقرض و لما كَانَ عليه من العناية والاهتمام بشأن صحابته، فكان يقترض المال ليُعين به أهل الفاقة، ويجهّز به فِي سبيل الله عَزَّ وَجَلَّ، ونحو ذلك منْ وجوه الخير, وفيه دلالة ايضا على استحباب الدعاء للمقرض ببركة أهله وماله، مكافأة عَلَى إحسانه[2].

ثالثاً : الاجماع : لقد أجمع المسلمون على جواز القرض , وهو مندوب إليه في حق المقرض مباح للمقترض لأن فيه تفريجا عن أخيه المسلم وعونا له ولقضاء حوائجه فكان مندوبا إليه كالصدقة [3], ودل على الندب قوله تعالى :{وَافْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ} [4] ,واجمعوا عَلَى أن استقراض كل مَا لَهُ مثل من الأطعمة المكيل منها والموزون , واستلاف الحيوان فهو جائز, وإذا استقرض الرجل من الرجل قرضا مما يجوزان يقرض فرد عليه مثله فهو جائز [5].

المطلب الثاني : كيفية تمويل البنوك للجهات التطوعية الخيرية بالقرض العقاري لإنشاء المجمعات السكنية وتعمير المنازل , وفيه ثلاثة فروع :

الفرع الاول : الصورة العامة للقرض العقاري في البنوك الحالية :

ان القرض العقاري بصورة عامة من القروض المصرفية التي تمنحه البنوك المتخصصة عادةً لعملائها كالبنك العقاري وصندوق الاسكان , فيقوم البنك بتمويل عميلهُ (طالب القرض) بهذه القروض لأغراض مختلفة كتعمير المنشأت والمجمعات السكنية او للترميم او لشراء البنايات العقارية [6] ،اما حقيقة هذا القرض من حيث الفكرة والموضوع هو عملية مالية ومحل العقد فيه مبلغا من النقود ، فهو ائتمان نقدي في الغالب يمنح في صورة نقدية من قبل المقرض (البنك) سواء مباشرة ، وذلك بأن يوضع المال بين يدي المقترض (طالب القرض) ليسدد منه ثمن العقار, أو نفقات ترميمه أو تحسينه ,او يكون بصورة غير

فسماه رسول الله (صلى الله عليه وسلم) بعبد الله , كان في الجاهلية من أشراف قريش ووجهاءها ، أسلم يوم الفتح وحسن اسلامه , ولاه رسول الله (صلى الله عليه وسلم) الجند ومخاليفها، وإن عمر ولى على اليمن– صنعاء والجند– ، ثم ولى عثمان فولاه أيضا، فلما حصر عثمان جاء لينصره فسقط عن راحلته بقرب مكة فمات . **ينظر : الاستيعاب في معرفة الأصحاب ,** للقرطبي: 3/ 897

([1]) **سنن النسائي :** كتاب البيوع , باب الاستقراض : 7/ 314 , رقم الحديث (4683) قال عنه ابو الفضل العراقي (رحمه الله) :" إِسْنَاده حسن " . **المغني عن حمل الأسفار في الأسفار، في تخريج ما في الإحياء من الأخبار :** لأبو الفضل العراقي , كتاب الأذكار والدعوات, الباب الخامس, في الأدعية المأثورة عند كل حادث من الحوادث: ص 391 رقم الحديث (7) .

([2]) **ينظر : ذخيرة العقبى في شرح المجتبى ,** الإثيوبي الوَلَّوِي : 35/ 277.

([3]) **ينظر : المغني** , لابن قدامة : 4/ 383

([4]) **سورة الحج** , جزء من اية :(77) .

([5]) **ينظر : الإقناع** ,لابن المنذر: **2/ 578.**

([6]) **ينظر : الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني** , احمد عبد العزيز الالفي: ص82

مباشرة ، كتعاقد المقرض(البنك) مع الغير كالمقاول مثلا, لإقامة بناء على أرض طالب القرض وبالتالي هذه العملية ترجمة لصورة دين بمبلغ من النقود، يلتزم فيه طالب القرض بسداد أقساطه الى الممول (البنك)، وفقا للطريقة والشروط المتفق عليها من قبل المتعاقدين[1], لذا نجد القرض العقاري يختلف اطرافه بحسب اختلاف العملية التي يمولها , فإذا كان التمويل لعقد بيع عقار فهو عقد ثلاثي الاطراف , فيكون البائع هو الطرف الثالث فيه مع المقرض والمقترض , اما إذا كان التمويل لعقد مقاولة (بناء أو ترميم أو تحسين) فيكون العقد ثنائي الاطراف , ويمكن فيه إدخال المقاول طرفاً ثالثاً فيكون عقداً ثلاثياً [2] ،ويعد القرض العقاري من القروض المصرفية طويلة الأجل التي تفوق مدته في الغالب (سبع سنوات) ، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية (عشرون او ثلاثون) سنة كحد اقصى , وتمنح هذا القرض عادة مقابل رهن عقاري [3].

الفرع الثاني : صورة القرض العقاري الذي تموله البنوك للجهات التطوعية الخيرية لإنشاء المجمعات السكنية وتعمير المنازل ومراحل التمويل :

اولاً : عرض صورة تمويل البنوك بالقرض العقاري للجهات التطوعية الخيرية :

بعد العرض لصورة للقرض العقاري في البنوك بصورة عامة , نبين الصورة والكيفية التي يتعامل البنك مع الجهات التطوعية الخيرية في تمويلها للقرض العقاري من اجل بناء مشروع مجمع سكني.

تتقدم الجهة التطوعية الخيرية بطلب الى البنك في منحها قرض عقاري لإنشاء مجمع سكني على إرض تمتلكها تلك الجهة الخيرية , فيقوم البنك بدايةً بدراسة حالة المقترض- الجهة التطوعية- من الناحية الشخصية والمالية والقانونية دراسة دقيقة اذ من خلال تلك الدراسة يتم اتخاذ القرار بالقبول او الرفض في التمويل , لان منح القرض متوقف على ثقة البنك في شخص المقترض لكي يضمن استرداد حقه منه بينما البنك الاسلامي يدرس المشروع نفسه وهل يحقق ربحا- فاذا وافق البنك بعد الدراسة على الطلب[4], يتقدم البنك بشروطه المعدة مسبقا في العقد وللجهة التطوعية الموافقة او الرفض للعقد وشروطه كليا فلا يحق لها التعديل او المناقشة في ما يحتويه العقد من الشروط إذا رغبت بالتعاقد , وبذلك يكون العقد العقاري من عقود الاذعان [5][6] وعند حصول الموافقة يوقع العاقدين وبموجبه تترتب عليهما التزامات قانونية متبادلة

([1]) **ينظر : النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري** , مناع ابتسام : ص54 .

([2]) **ينظر : القرض العقاري** , بلقاسم محمد وعلي : ص8-9

([3]) **ينظر : دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن** , فاطمة مزيان : ص116 .

([4]) **ينظر : القرض العقاري** : بلقاسم محمد وعلي , ص32-34 .

([5]) **عقد الاذعان** : " معناه أن يوافق الموجب له على إبرام العقد وفقا للشروط التي أعدها وأملاها الموجب في عرضه بدون اضفاء أي تعديل عليها أو مناقشتها، فيجب أن يكون المقترض موافقا على جميع المسائل التي تناولها الإيجاب، وليس له أي حق في مناقشتها، لا أثناء إعداد العرض ولا بعد ذلك." **القرض العقاري** , بلقاسم محمد وعلي : ص37

([6]) **ينظر : نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري** , سجى صاحب هذال : ص26 -27

بين الطرفين ؛ لتحقيق هدف تنمية العقار, ويلتزم البنك بضمان تمويل الأشغال والأعمال المراد القيام بها على العقار، ويمنح البنك الأموال التي تحددها أتفاقية القرض، ولا يمكن للبنك التوقف أو العدول عن ذلك إلا في الحالات التي يحددها قانون البنك مثل إخلال الجهة التطوعية بالتزاماتها التي تحددها الاتفاقية , [1] ويقوم البنك بفتح حساب شخصي على مستوى البنك وامضاء الجهة التطوعية على تعهد بتزويد حسابه بالإقساط الشهرية ودفع مبلغ التأمين واعداد عقد الملكية باسم المقترض ويقدم الرهن من الدرجة الاولى على العقار الى البنك , وبعد ذلك يقوم البنك بدفع مال القرض في حساب الخاص –لجهة التطوعية– لتمويل البناء [2] وتقوم الجهة التطوعية بتأمين[3] القرض العقاري لدى شركات التامين لصالح البنك وهذا التأمين يضمن للبنك المبلغ الذي أقرضه في حالة حصول اي مشكلة من قبل الجهة التطوعية كعجزها عن تسديد مبلغ القرض او اشهار افلاسها او غير ذلك [4] تقدم الجهة التطوعية الضمانات على مبلغ القرض بناءً على طلب البنك , ويكون هذا الضمان على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية , لضمان البنك استرداد امواله عند المخاطر حيث تطلب البنوك عدة اشكال من الضمانات لكي تضمن القرض وفوائده وغالبا ما يكون شكل الضمان في هذه الحالة رهن عقاري[5]؛لان الرهن لابد ان يكون رهن حقيقي ذات قيمة قيمة بنفسه وصالحا للتعامل فيه وقابل للبيع في المزاد العلني عند عدم تسديد الجهة التطوعية مبلغ القرض, ان هذا الشكل من الرهن كثير ما تستخدمه البنوك في القروض البنكية لأنه من الضمانات الفعلية [6].

ثانياً : مراحل التمويل بالقرض العقاري :

تتبع مراحل التمويل صيغة العقد الموقع بين أطرافه وغالبا ما تكون موزعة على دفعات عدة حسب نسب الانجاز فإنما يسلم البنك مبلغ القرض وفق مراحل بنسب معينة ، وفي العراق يصدر القرض العقاري بصيغ مختلفة حسب التعليمات التي تقيده ، والتمويل في البنوك يكون على طريقتان :

الطريقة الاولى : يدفع البنك مبلغ القرض على دفعتين :

([1]) **ينظر : القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية** , لعصب عبد القادر , ازوار محمد : ص12–22

([2]) **ينظر : دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن** , فاطمة مزيان: ص67

([3]) **التامين :** " تعهد جانب شخص ان يدفع لاخر نقدا او اي شيء آخر ذي قيمة مالية في حالة حدوث عرض خارج ارادة الطرفين وذلك بشرط ان يكون للشخص الموعود بالدفع , مصلحة اخرى بجوار مصلحته الناشئة عن العقد " , **قطاع التأمين في السودان** , د. عثمان بابكر احمد : ص 16

([4]) **ينظر : القرض العقاري** , بلقاسم محمد وعلي : ص15–16 .

([5]) **الرهن العقاري :** "حق عيني تبعي فينشأ بمقتضى عقد رسمي وبتقرير ضمان لدين على عقار مملوك للمدين للمدين أو غيره ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استفاء حقه في المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة وان يتبع العقار في أي يد يكون " **الرهن العقاري القانوني في التشريع الجزائري** , زوبير مصطفى : ص8 .

([6]) **ينظر : تيسير مخاطر القرض في البنوك التجارية** , جعفري حياة , قاسم مليكة : ص68–69.

1. الدفعة الاولى (50%) من مبلغ القرض عند انتهاء المقترض من صب البادلو(الاساس) في الدار السكني الواحد على ان لا تزيد المدة لتنفيذ العملية على ثلاثة اشهر اعتباراً من تاريخ قبول المعاملة الى تاريخ دفع الكشف الاول وبخلاف ذلك تبطل المعاملة برمتها ويحجب عنه صرف مبلغ القرض نهائيا .
2. الدفعة الثانية (50%) المتبقية من مبلغ القرض عند اكمال المقترض مرحلة التسقيف للدار السكني الواحد وعلى ان لا تزيد مدة هذه المرحلة ثلاث اشهر ايضا ابتداءً من تاريخ صرف الدفعة الاولى الى تاريخ دفع اجور الكشف الثاني وبخلاف ذلك يحجب عنه صرف مبلغ الدفعة الثانية ودفع ما بذمته من مبلغ الدفعة الاولى مع الفوائد المترتبة عليه [1].

الطريقة الثانية : يدفع البنك المبلغ على ثلاث دفعات :

3. الدفعة الاولى (35%) من القرض عند اكمال البادلو (الاساس) للدار الواحد.
4. الدفعة الثانية (45%) من القرض عند اكمال مرحلة التسقيف .
5. الدفعة الثالثة (20%) عند الانتهاء من مرحلة الانهاءات [2].

الفرع الثالث : طريقة احتساب البنك لفائدة القرض العقاري على االجهات التطوعية الخيرية :

يشترط البنك بتقسيط الفوائد مع المبلغ القرض عند استرداده كل شهر او كل سته اشهر او يكون كل سنة او تدفها الجهة التطوعية مرة واحدة عند نهاية القرض , وتقوم الجهة التطوعية الخيرية بدفع الفوائد في المواعيد التي يتفق عليها البنك و الجهة التطوعية بحسب اتفاق الطرفين , ويختلف ذلك من بنك الى اخر, وتحسب هذه الفوائد من تاريخ استلام مبلغ القرض لا قبله ؛ لان الفوائد هي مقابل انتفاع المقترض لمبلغ القرض فلذلك تحسب من يوم استلامه مبلغ القرض وتنتهي بانتهاء تاريخ عقد القرض وتسمى هذه الفوائد فوائد تعويضية , اما اذا تأخرت الجهة التطوعية عن مواعيد تسديدها لإقساط القرض مع فوائده المشترطة , يترتب عليها فوائد اخرى تسمى فوائد تأخيرية وجاز للبنك ان يطلب فسخ العقد اذا تحقق من عجز الجهة التطوعية التام من السداد فيتحلل البنك من التزامه ويطالب برد مبلغ القرض مع الفوائد قبل نهاية العقد [3] ولا يحق للبنك ان يطالب الجهة التطوعية بالسداد مبلغ القرض قبل موعد استحقاقه المحدد في الاتفاق , باعتبار أن مبلغ القرض مرتبط بفائدة وهذه الفائدة مرتبطة بعاملين أساسيين هما مدة القرض وقيمته , وعنصر الزمن مهم بالنسبة للبنك مانح القرض العقاري، أما بالنسبة للجهة التطوعية يمكن لها تعجل الوفاء بالدين كله اذا ارادت ذلك حتى قبل حلول ميعاد الوفاء وذلك وفق اتفاق بينها وبين البنك ، وهذا يخضع لشروط معينة يحددها البنك عادة [4] .

([1]) **ينظر : المصرف العقاري العراقي** : الصفحة الرئيسية للمصرف , الخدمات المصرفية , منشور على شبكة الانترنت على الرابط الرئيسي للمصرف : https://reb.gov.iq/ تاريخ الاقتباس : 2022/4/1 .

([2]) **ينظر : نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري** , سجى صاحب هذال : ص97.

([3]) **ينظر : الوسيط في شرح القانون المدني** , للسنهوري : 5/465-466 .

([4]) **ينظر : القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري** , براحلية زوبير: ص55.

المبحث الثاني

التوصيف الشرعي للقرض العقاري وضبط تعامل البنوك مع الجهات التطوعية الخيرية لانشاء المجمعات السكنية وتعمير المنازل, وفيه مطلبان :

ذكرنا فيما تقدم مشروعية القرض في اصله الغير مقترن بالمحظور الشرعي , فان اقترن القرض بالفوائد فان بيان حكم هذا التعامل يتبع صيغة القرض الذي اقترن بفائدة , فما كان حراماً في اصله لا تحله الغايات في انشاء الاعمال الحاجية التي تنفع المجتمعات الاسلامية , ولسنا بصدد الكلام عن الاستثناءات التي تحكمها الضرورات , وانما في الاصل الذي تجري فيه هذه التعاملات .

فالغايات الحسنة في المعونة ودفع حاجيات الناس لم يذكرها الفقهاء ضمن مسوغات ارتكاب المحظور [1] فانما يرجى التيسير والسعة في تطبيق شرع الله , قال تعالى : (وَلَوْ أَنَّ أَهْلَ ٱلْقُرَىٰٓ ءَامَنُواْ وَٱتَّقَوْاْ لَفَتَحْنَا عَلَيْهِم بَرَكَٰتٍ مِّنَ ٱلسَّمَآءِ وَٱلْأَرْضِ وَلَٰكِن كَذَّبُواْ فَأَخَذْنَٰهُم بِمَا كَانُواْ يَكْسِبُونَ)[2] فأن العمل بطاعة الله تعالى سبب لسعة الرزق وأن الكفاية والسعة في الرزق من السعادة , إذا كان المرء ممتثلاً لأوامر الله مجتنباً نواهيه شاكراً لأنعمه مبتعد عن السبل المحرمة و اكل اموال الناس بالباطل [3] فإن الطاعة تكون سببا للبركة , واما المعصية فهي سببا للجدب والقحط والعقوبة[4] وبعد الرجوع الى أقسام الفوائد المقترنة بالقرض العقاري في المجتمعات الاسلامية ,ودور الجهات التطوعية فيها تحتم علينا تقسيم هذا المبحث الى مطالبان :

المطلب الاول : فوائد على القرض بنسب قابلة للزيادة مع مضي الوقت :

عندما تكون الزيادة (الفائدة) على اصل القرض بنسب قابلة للزيادة كلما مضى الوقت على القرض وهي ما تسمى في العرف المصرفي بالفوائد التعويضية [5] والفوائد التأخيرية [6].

([1]) **ينظر : المستصفى** , للغزالي: ص174.

([2]) **سورة الأعراف** , اية (96).

([3]) **ينظر: بحر العلوم** , للسمرقندي : 1/ 549 ؛ تفسير النسفي (مدارك التنزيل وحقائق التأويل) ,للنسفي : 1/ 460.

([4]) **ينظر : المغني** , لابن قدامة : 2/ 283.

([5]) **الفوائد التعويضية** : " هي الفوائد التي يلتزم بها المدين مقابل الانتفاع بمبلغ من النقود في ذمته للدائن، وغالباً ما يكون مصدر الالتزام بدفع الفوائد التعويضية هو العقد كما هو الحال في عقد القرض، وفي ودائع المصرف. فمن أودع مبلغاً من المال واشترط أن يتقاضى على هذه الوديعة فوائد فهي فوائد تعويضية." **المفاهيم القانونية للفائدة** , الدكتور موسى خليل متري : ص57 .

([6]) **الفوائد التاخيرية** : وهي الفائدة التي يحتسبها البنك على المقترض عند تاخره عن سداد القرض لمدة (30) يوم عن موعد الاستحقاق ويكون بنسبة (5%) بالنسبة لقرض صندوق الاسكان و(12%) بالنسبة للقرض العقاري وتكون من قيمة القسط عن مدة التأخيرمن تاريخ استحقاق الدفع ولغاية تاريخ التسديد وتضاعف الفائدة عند تأخير السداد ولمدة ثلاثة اشهرعند تكرارعدم السداد .ينظر : **قروض السكن دراسة مقاصيدية فقهية .** د.طه احمد الزبيدي : ص30 .

حكمها عند الفقهاء : رباً محرماً بالاتفاق, وهي ربا النسيئة هي زيادة على أصل الدين مقابل الاجل ، فالقرض إذا جرَّ نفعاً فإنه رباً محرَّم , وهذا هو ربا الجاهلية , كان اذا حل وقت سداد الدين يقوم الدائن بالمطالبة ، ويقول للمدين: تقضي أو تربي اي تزيد بمقدار ما في ذمتك [1] .

واستدلوا : بالقرآن الكريم والسنه النبوية والاجماع والمعقول:

اولاً : القرآن الكريم : قال تعالى : ﴿ٱلَّذِينَ يَأۡكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِي يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيۡطَٰنُ مِنَ ٱلۡمَسِّۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمۡ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلۡبَيۡعُ مِثۡلُ ٱلرِّبَوٰاْۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوۡعِظَةٞ مِّن رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمۡرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِۖ وَمَنۡ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ أَصۡحَٰبُ ٱلنَّارِۖ هُمۡ فِيهَا خَٰلِدُونَ ﴾ [2]

وجه الدلالة : في الآية الكريمة دلالة واضحة في النهي على سبيل التحريم في اكل الربا وهو الزيادة المشروطة والمأخوذة عن عقد الربا قد اقتضى النهي وجوب الامتناع من التصرف فيما أخذ عن عقد الربا, وذم من ساوى بين المحظور والمباح أي بين الربا والبيع ، ودل على انهما لا يستويان في الحكم الواجب [3] وأن الزيادة المشروطة في بدل القرض للمقرض من الربا المحرم ؛ لان لفظ الربا يتناول كل ما نهي عنه الشرع من ربا الفضل وربا النسيئة وربا الدين ؛ والقرض الذي جر نفعا فالنص متناول لهذا كله ومنصوص بتحريمه [4].

ثانياً : السنة النبوية : 1- ما روي عن علي بن ابي طالب (رضي الله عنه) يقول: قال رسول الله(ﷺ) : " كل قرض جر منفعة فهو ربا "[5].

2- جاء في حديث موقوف عن فضالة بن عبيد[6] (رضي الله عنه) صاحب النبي (ﷺ) أنه قال: " كل قرض جر منفعة فهو وجه من وجوه الربا "[1] وجه الدلالة : في الحديث دلالة على ان الفائدة او المنفعة

(1) **ينظر : تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي** , فخر الدين الزيلعي : 4/ 175؛ **شرح التلقين** ,للمازري: 2/ 255؛ **المهذب في فقة الإمام الشافعي** , للشيرازي: 2/ 83 ؛ ؛ **المغني** , لابن قدامة : 4/ 390 ؛ **مراتب الإجماع** . لابن حزم الظاهري: ص 89 ؛ **المحلى بالآثار**, لابن حزم الظاهري ؛ **الخلاف** , للطوسي: 4/ 169؛ **شرح النيل وشفاء العليل, لطفيش**: 16/ 330 ؛ **القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة** , د. محمد مصطفى الزحيلي : **1/ 654**.

(2) **ينظر : سورة البقرة** , آية : (275) .

(3) **ينظر : الفصول في الأصول** , للجصاص : 2/ 190

(4) **ينظر : مجموع الفتاوى** , لابن تيمية : 19/ 284.

(5) **ينظر : مسند الحارث = بغية الباحث عن زوائد مسند الحارث** , لابن أبي أسامة الحارث , كتاب البيوع , باب في القرض يجر المنفعة : 1/ 500 , رقم الحديث : **(437) قال عنه ابن عبد الهادي :** " هذا إسنادٌ ساقطٌ، وسوار هو: ابن مصعب، وهو متروك الحديث " **تنقيح التحقيق في أحاديث التعليق** ,لابن عبد الهادي :4/ 108 , رقم الحديث (2440)

(6) **فضالة بن عبيد الأنصاري** : هو الصحابي الجليل فضالة بن عبيد بن ناقد بن قيس بن صهيب بن الأصرم بن جحجبي بن كلفة بن عوف بن عمرو بن عوف بن مالك بن الأوس الأنصاري الأوسي العمري , كنيته أبا

على اصل القرض هي زيادة لا يقابلها عوض، فلم تبح تلك الزيادة ، لإشترطها في بدل القرض مقابل الاجل , فذلك ربا محرم [2].

2- في الاثر: ما صح عن سعيد بن أبي بردة [3] عن أبيه [4] : "أتيت المدينة فلقيت عبد الله بن سلام رضي الله عنه فقال ألا تجيء فأطعمك سويقا وتمرا وتدخل في بيت ثم قال إنك بأرض الربا بها فاش إذا كان لك على رجل حق فأهدى إليك حمل تبن أو حمل شعير أو حمل قت فلا تأخذه فإنه ربا"[5]

وجه الدلالة : دل الاثر على ان الزيادة والفائدة على القرض يجري مجرى الربا من حيث إنه زائد على ما اقترضه فمن اقترض قرضا فتقاضاه إذا اعطى له المديون زيادة او هدية كانت من جملة الربا [6].

ثالثاً : الاجماع : أجمع المسلمون على تحريم الربا وعلى أنه من الكبائر وإنه كان محرما في جميع الشرائع التي سبقت الاسلام [7] كما اجمع الفقهاء على أن السلف إذا شرط عُشْر السلف هدية أو زيادة، فأسلفه على ذلك، أن أخذه الزيادة ربا [8] واتفاقهم على وجوب رد المثل اي مثل الشيء المستقرض [1] , فكل زيادة

محمد , شهد بدرا وما وراءها وهو من الذين بايعوا تحت الشجرة , انتقل إلى الشام، وسكن فيها وشهد فتح مصر، وولاه معاوية القضاء بدمشق ، واستقضاه معاوية في خروجه إلى صفين , ثم أمره على الجيش، فغزا الروم في البحر، وسبى بأرضهم , روى عنه: عمرو بن مالك الجنبي و حنش الصنعاني وابن محيريز وعبد الرحمن بن جبير وغيرهم , وتوفي بدمشق سنة (53هـ) وقيل: توفي سنة (69هـ) في خلافة معاوية . ينظر: أسد الغابة في معرفة الصحابة , لابن الاثير : 4/ 346.

([1]) **السنن الكبرى ,** للبيهقي: جماع أبواب الخراج بالضمان والرد بالعيوب وغير ذلك , باب كل قرض جر منفعة فهو ربا : 5/ 573 رقم الحديث : (10933) قال الحافظ ابن حجر : موقوفا على فضالة بن عبيد , ينظر : التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير: لا بن حجر العسقلاني, كتاب البيوع , باب القرض: 3/ 90 , رقم الحديث : (1227)

([2]) **ينظر : البيان في مذهب الإمام الشافعي** ,للعمراني : 5/ 464.

([3]) **سعيد بن أبي بردة** واسمه عامر بن أبي موسى عبد الله بن قيس الأشعري الكوفي روى عن أبيه وعن أنس بن مالك وأبي بكر بن حفص وقتادة وأبو إسحاق الشيباني وشعبة ومجمع بن يحيى الأنصاري وقال ابن معين والعجلي ثقة وقال أبو حاتم صدوق ثقة . **ينظر : تهذيب التهذيب.** لابن حجر العسقلاني : 4/ 8

([4]) **ابيه :** هو أبو بردة بن أبي موسى الأشعري , اسمه عامر بن عبد الله بن قيس الاشعري الكوفي ولي قضاء الكوفة بعد شريح وكان ايضا على بيت المال وأبو بردة على بيت المالكان يروي عن والده الصحابي ابو موسى الاشعري توفي ابوبردة في الكوفية في سنة (300هـ) وقيل (400هـ) . ينظر : **الطبقات الكبرى**, لابن سعد : 6/ 277- 278.

([5]) **صحيح البخاري** : كتاب بدء الخلق , باب مناقب عبد الله : 5/ 38 رقم الحديث **(3814)**

([6]) **ينظر : فتح الباري شرح صحيح البخاري** , لابن حجر : 13/ 311؛ **عمدة القاري شرح صحيح البخاري** , للعينى : 16/ 277.

([7]) **ينظر : مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والاعتقادات** , لابن حزم الظاهري : **ص 89** ؛**المجموع شرح المهذب** , للنووي : 9/ 391

([8]) **ينظر : الإجماع** , لابن المنذر : ص99.

مشروطة من عين أو منفعة، يشترطها المقرض على المقترض ، فهي ربا، بلا خلاف,[2] وأجمعت الأمة على تحريم التصرف في المال بالباطل سواء كان أكلا أو بيعا أو هبة أو غير ذلك , وان الربا هو من التصرف الباطل بالأموال [3].

المعقول : ان القرض هو عقد ارفاق ومن القرب المندوب إليها، وباب من ابواب المعروف والاحسان للمحتاجين ، شرعه الله تعالى للتعاون بين الناس لتفريج كرب المعسرين بما يتبرع به المقرض للمستقرض المحتاج ، فهو عقد تبرع والمقرض ، فإذا اشترط المقرض على المستقرض حقا او ربحاً او نفعاً خاصاً له من القرض فقد اخرج القرض عن موضوع الإرفاق والقربة , ولذلك يحرم ذلك لأنه هذه الزيادة لا يقابلها عوض وشرطت في عقد القرض وهي باب من ابواب الربا , [4] ويقاس على ذلك الفائدة التي تحتسبها البنوك في القرض العقاري بمجرد ان تقترض الجهة التطوعية الخيرية من البنك المقرض تحسب عليه تلك الفائدة التعويضية قدر بنسب مئوية على مقدار القرض ومدته وعند عجز المدين عن سداد الدين، تحسب عليه فائدة اخرى تسمى فائدة تأخيرية فتضاعف عليه الفائدة كلما طالت المدة وهكذا حتى تكاد تكون الفائدة في نهاية القرض تعادل أصل رأس المال وهذه هي الفائدة المركبة اي اضعاف مضاعفة ، و فوائد البنوك هي من ربا النسيئة لما استدل الفقهاء من ادلة ، سواء أكانت الفائدة بسيطة أم مركبة بل إن هذه الفوائد أسوأ من ربا الجاهلية ؛ لأن مضار الربا في فوائد البنوك متحققة تماما، وهي حرام كالربا وإثمها كإثمه، لقول الله تعالى: {وإن تبتم فلكم رؤوس أموالكم لا تظلمون ولا تظلمون} [5] فالتوبة هنا ان يبقى للإنسان رأس المال وما زاد على ذلك فهو ربا [6] وصف الامام الجصاص[7] ربا الجاهلية وهو ما معمول به الان في تعامل البنوك بالقرض بفائدة والتي تسمى بالفائدة التأخيرية حيث قال : " أن ربا الجاهلية إنما كان قرضاً مؤجلاً بزيادة مشروطة فكانت الزيادة بدلاً من الأجل فأبطله الله تعالى وحرمه, وقال تعالى: {وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ

([1]) **ينظر** : **مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والاعتقادات** , لابن حزم الظاهري : ص 94

([2]) **ينظر** : **الاستذكار**, لابن عبد البر النمري: 21/ 54.

([3]) **ينظر** : **المجموع شرح المهذب** , للنووي: 9/ 145.

([4]) **ينظر** : **المغني** , لابن قدامة : 4/ 390 ؛**أسنى المطالب في شرح روض الطالب** , لابن زكريا الأنصاري : 2/ 142 ؛ **الملخص الفقهي** : لا بن فوزان: 2/ 65.

([5]) **سورة البقرة** , جزء من اية :(279) .

([6]) **ينظر** : **الفقه الإسلامي وأدلته** , للزحيلي : 5/ 3743- 3745.

([7]) **الجصاص** : هو أحمد بن علي، أبو بكر الرازي، المشهور بالجصاص فقيه حنفي ولد سنة (305هـ) في بغداد وسكن فيها وعرض عليه العمل بالقضاء فامتنع , تفقه على يد الامام أبي الحسن الكرخي وتخرج به وعلى طريقته في الورع والزهد وتفقه على يد الجصاص جماعة من الفقهاء وروى عن عبد الباقي بن قانع وانتهت الى الجصاص رئاسة الحنفية له مصنفات كثيرة اشهرها "أحكام القرآن" وله كتاب في "أصول الفقه" , وشرح "مختصر" الطحاوي , توفي في سنة (**370** هـ) رحمه الله تعالى . **ينظر** : **تاج التراجم**, لأبو الفداء الجمالي الحنفي : ص 96

رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ } [1] وقال تعالى { وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا} [2] حظر أن يؤخذ للأجل عوض " [3]كما وصف وصف الامام فخر الدين الرازي [4] الفائدة التعويضية في البنوك التي تحسب على القرض منذ بداية العقد بقولة : " ربا النسيئة فهو الأمر الذي كان مشهورا متعارفاً في الجاهلية ، وذلك أنهم كانوا يدفعون المال على أن يأخذوا كل شهر قدرا معينا، ويكون رأس المال باقيا، ثم إذا حل الدين طالبوا المديون برأس المال، فإن تعذر عليه الأداء زادوا في الحق والأجل، فهذا هو الربا الذي كانوا في الجاهلية يتعاملون به" [5] ومن ذلك نجد الاسلام يحرم القروض المصرفية المشروطة بالفوائد بنوعيها التعويضية و التأخيرية من قبل البنك ومن تعاقد معه من الجهات التطوعية الخيرية بهذه القروض ولاسيما القرض العقاري وتتحقق فيه تلك الصرتان من الفوائد وهي ربا محرم كما ثبت بالأدلة الشرعية [6] .

المطلب الثاني : فوائد على القرض بنسب محددة مقطوعة وغير قابلة للزيادة مع مضي الوقت

اختلف الفقهاء المعاصرين في حكم الزيادة بنسبة مقطوعة يأخذها البنك منذ ابرام عقد القرض على قولين: القول الاول : الجواز ؛ لاعتبار الفائدة بمثابة تغطية نفقات الادارية والكتابية للبنك اي عمولة ادارية [7] واليه ذهب :المجمع الفقهي العراقي لكبار العلماء للدعوة والافتاء ,[8] , وديوان الوقف السني العراقي [9] والدكتور محمد الشحات الجندي من جامعة الازهر في مصر .

([1]) **سورة البقرة** , جزء من اية :(279) .

([2]) **سورة البقرة** , جزء من اية :(278).

([3]) **أحكام القرآن** , للجصاص : 2/ 186.

([4]) **فخر الدين الرازي** : هو محمد بن عمر بن الحسن بن الحسين التيمي البكري , المكنى بإبي عبد الله , الشهير بفخر الدين الرازي قرشي النسب أصله من طبرستان،ولد في الري عام (544هـ) ونسب إليها , هو الإمام المفسر الأوحد في زمانه في المعقول والمنقول وعلوم الأوائل له عدة مصنفات وكان يحسن الفارسية ومن اشهر مصنفاته (مفاتيح الغيب) في تفسير القرآن الكريم , و(أسرار التنزيل) في التوحيد،(المطالب العالية) في علم الكلام، وكان واعظا بارعا باللغتين , رحل إلى خوارزم وما وراء النهر وخراسان، وتوفي في هراة في سنه (606 هـ) رحمه الله تعالى . ينظر : الأعلام , للزركلي : 6/ 313.

([5]) **مفاتيح الغيب = التفسير الكبير**, لفخر الدين الرازي : 7/ 72.

([6]) **ينظر : الاسلام والاقتصاد دراسة في منظور اسلامي** , د. عبد العادي على النجار: ص84.

([7]) **ينظر : الفائدة والربا شبهات وتبريرات معاصرة** : د. خالد بن عبد الرحمن مشعل : ص19

([8]) **حكم قروض صندوق الإسكان والبنك المركزي العراقي** : المجمع الفقهي العراقي, وثيقة بتاريخ : 4 ربيع الاول1442هـ -2020/10/21م , الصفحة الرسمية للمجمع على شبكة الانترنت على الرابط : https://www.facebook.com/alfiqhiiq/photos/pcb.1489372974590875/1489372864590888 تاريخ الاقتباس : 2022/8/9م .

([9]) **ينظر : فتوى حكم السلفة العقارية (الإسكان)** : ديوان الوقف السني العراقي , لجنة الفتوى / مجلس علماء العراق , تاريخ الفتوى : ربيع الثاني 1433هـ , منشور على الصفحة الرسمية على شبكة الانترنت على الرابط : https://sunniaffairs.gov.iq/ar/%d8%ad%d9%83%d9%85-

واستدلوا بما يلي :

1- لقوله تعالى : {وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ }[1] .

وجه الدلالة : دلت الاية الكريم ان الدائن والمدين في القرض لهم رؤوس أموالهم يأخذونها دون الزيادة ولا نقصان , فلا يظلم الدائن باخذ الزيادة من غرمه , ولا تظلم الغريم دائنه بالمماطلة والنقص عند تسديد القرض [2] لذا فان تحمل المقترض اجوراً والعمولة الادارية حق عليه ؛ لأن في كون تحميلها على المقرض سيكون في ذلك ظلم عليه , والنسبة المحددة لمرة واحدة دون تكرارها ليس فيها ظلم [3].

2- من حق المقرض على المقترض ان يسترد راس ماله كاملا , ولا يتحمل تكاليف العمل الاداري للقرض , لجواز الفقهاء اخذ اجرة على كتابة وثيقة الدين ولذا يتحمل الاجور الادارية المقترض دون المقرض [4].

3- ان البنك يكلف الموظفين ويعد الوثائق والسجلات وكافة المستلزمات المتعلقة بتمويل القرض وهو بذلك بذل جهد فعلي ومصروفات فعلية ومؤدياً هنا عملا في جهده وماله , لذلك يجوز له الحصول على أجر مقابل ذلك العمل ويكون جاري على اصول المقررات الشريعة لإنه لو ادى العمل مؤهل له ومستعد لإدائه استحق الاجر عليه [5]، لقول ابن نجيم[6] (رحمه الله) : " لو عمل له شيئا ولم يستأجره وكان الصانع معروفا بتلك الصنعة وجب أجر المثل على قول محمد رحمه الله وبه يفتى " [7].

%d8%a7%d9%84%d8%b3%d9%84%d9%81%d8%a9-
%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%82%d8%a7%d8%b1%d9%8a%d8%a9-
%d8%a7%d9%84%d8%a5%d8%b3%d9%83%d8%a7%d9%86 تاريخ الاقتباس : 2022/8/9م .

([1]) سورة البقرة , جزء من اية : (279) .

([2]) **ينظر : فتحُ البيان في مقاصد القرآن** , للقِنَّوجي : 2/ 143.

([3]) **ينظر : فتوى بشأن قروض مبادرة البنك المركزي العراقي** : المجمع الفقهي العراقي ,وثيقة بتاريخ :17شوال 1442هـ -2022/5/18م , وثيقة المجمع منشورة على موقع المركز الخيري الوطني على الانترنت على الرابط : https://nnciraq.com/128832/ تاريخ الاقتباس : 2022/8/9.

([4]) ينظر : حكم قروض صندوق الإسكان والبنك المركزي العراقي : المجمع الفقهي العراقي وثيقة بتاريخ : 4 ربيع الاول1442هـ -2020/10/21م , الصفحة الرسمية للمجمع على شبكة الانترنت على الرابط : https://www.facebook.com/alfiqhiiq/photos/pcb.1489372974590875/1489372864590088 تاريخ الاقتباس : 2022/8/9م .

([5]) **ينظر : القرض كأداة للتمويل في الشريعة الاسلامية** : محمد الشحات الجندي : ص177.

([6]) **ابن نجيم** : هو زين الدين بن إبراهيم بن محمد، الشهير بابن نجيم عالم مصري وفقيه , له تصانيف كثيرة اشهرها (الأشباه والنظائر) في أصول الفقه , و(البحر الرائق في شرح كنز الدقائق) فقه، توفي في سنة (970 هـ) رحمه الله تعالى . **ينظر : الأعلام** , للزركلي : 3/ 64.

([7]) **الأشباه والنظائر** , لابن نجيم : ص: 315.

4- لأن البنك المركزي العراقي ياخذ عمولة ادارية من قرض البنك العقاري (1%) ويأخذ من قرض صندوق الاسكان عمولة (2%) وقد تحقق بأن هذه العمولة اقل من المصروفات الادارية للبنك , فحين اخذ البنك العقاري عمولة بنسبة (4%) وعمولة صندوق الاسكان (2%) تكيف هذه العمولة ان انهما وكيلان عن البنك المركزي في توزيع القروض لمن يحتاجها فتكون هذه النسبة اجرة على الوكالة وهو عقد مشروع ويجوز اخذ الاجرة عليه [1].

5- " يجوز اقتطاع الأجور الإدارية؛ لأن تحميلها على المقرض ظلم له، على ألاّ تكون هذه الأُجور في القرض تزيد عن الأجور المتعارف عليها للخدمات الأخرى غير القرض حتى لا تكون حيلة إلى أخذ الربا بإسم الأُجور، فرد رأس المال من غير زيادة للمقرض لا يكون ربا، وأجور التحميلات الإدارية التي تلحق القرض حق المقترض كي لا يُظلم المقرض , وطريقة حساب تكاليف الخدمات يمكن أن تتبع العرف؛ والممنوع هو الغبن الفاحش؛ أما الفروق اليسيرة فليست غبناً " [2].

القول الثاني : المنع , لاعتبار الفائدة التي يأخذها البنك فائدة تختلف نسبتها بزيادة ونقصان مبلغ القرض , والى ذلك ذهب : الأستاذ الدكتور عبد الملك السعدي والشيخ عطية صقر[3] أ. د . رمضان حافظ عبد الرحمن الشهير بالسيوطي [4]المجمع الفقه الاسلامي الدولي [5].

([1]) **ينظر : فتوى بشأن قروض مبادرة البنك المركزي العراقي** : المجمع الفقهي العراقي , الرابط : https://nnciraq.com/128832/ تاريخ الاقتباس : 2022/8/9

([2]) **فتوى حكم السلفة العقارية (الإسكان)** : ديوان الوقف السني العراقي , لجنة الفتوى / مجلس علماء العراق , تاريخ الفتوى : ربيع الثاني 1433هـ , منشور على الصفحة الرئيسية على شبكة الانترنت على الرابط : https://sunniaffairs.gov.iq/ar/%d8%ad%d9%83%d9%85-%d8%a7%d9%84%d8%b3%d9%84%d9%81%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%82%d8%a7%d8%b1%d9%8a%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d8%a5%d8%b3%d9%83%d8%a7%d9%86 تاريخ الاقتباس : 2022/8/9م .

([3]) **عطية صقر** : هو احد مشايخ الازهر ولد في محافضة الشرقية بمصرسنة (1332هـ) حفظ القران الكريم وتخرج في كلية اصول الدين في جامعة الازهر وابرز مناصبه شغل رئيس لجنة الفتوى في الازهر وعضويته في مجمع البحوث الاسلامية وتوفي سنه (1327هـ) رحمه الله . ينظر : **فتاوي كبار علماء الازهر الريف والمجاميع الفقهية حول ربا البنوك والمصارف**, جماعة من العلماء:ص 67.

([4]) إ. **د رمضان حافظ عبد الرحمن الشهير بالسيوطي** : استاذ الفقه المقارن بكلية الشريعة والقانون بجامعة الازهر في القاهرة مصر . ينظر كتابه : موقف الشريعة الاسلامية من البنوك وصناديق التوفير وشهادات الاستثمار, رمضان حافظ عبد الرحمن الشهير بالسيوطي : ص2

([5]) **قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الاسلامي الدولي** : ودورته السادسة , بجدة –السعودية المنعقد 17-23 شعبان 1410هـ 14-20 اذار, 1990م , قرار رقم : 50 (6/1) بشان التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها : ص166.

استدلوا بما يلي :

1. ان الفائدة لو كانت مقابل النفقات لكانت موحدة في كل البنوك , لكنها في واقع البنوك تختلف باختلاف مركز المقترض والضمان المقدم وحسب نوع القرض ومدته والمركز المالي للمقترض وعلى الظروف الاقتصادية السائدة,, لو اريد إلحاقها بالنفقة لأصبحت واجبه الاداء مرة واحدة بقدر ما تحتاجه التكلفة الفعلية , وعلى ذلك فقياس الفائدة على الاجرة السمسار[1] ونفقة القرض غير جائز[2].
2. ان اجور الادارية للعاملين في البنوك الاسكان لا ينبغي ان يتحملها المقترض قياسا على من يعمل دائرة حكومية فتدفع اجورها الوزارة المالية دون ان تأخذ مبالغ من الناس تمويلا للوزارة ؛ لذا فان كان المقدار الذي تحمله المقترض نسبة كان تكون(2%) بزيادة المبلغ ونقصانه فان هذا عين الربا لان الاجور الادارية المباحة هي مبلغ مقطوع سواء كان المقترض اقترض خمس مليون او عشرة مليون ؛لان الجهود الادارية هو جهدا واحدا على عمل المعاملة , ولا يختلف الجهد بزيادة او نقصان المبلغ [3].
3. " لو كان المأخوذ من المدين اجرا لكتابة العقود لتكرر الاجر بتكرر العقد من المدين الواحد , لكن الواقع ان من كتب عشرة عقود قرض فان الاجر يحسب على قيمة الدين لا على عدد العقود , ولو بلغت مائة عقد , وهذا شاهد صدق على ان المأخوذ ليس أجراً بل هو فوائد ربوية .. حينما يستدين شخص من البنك قرضا فهل يكتب في نص العقد على ان كتابة العقد عليها مبلغ من المال نظير كتابة الدين يدفعها البنك للدائن ؟ كلا ؛ بل ان العقد ينص على ان البنك يدفع للدائن فوائد ربوية تحسب بنسبة ثابتة بالنسبة لمقدار الدين الذي يأخذه من صاحب القرض ان المدين اذا تأخر عن سداد الدين للبنك فمن حق البنك ان يقاضيه على اصل الدين مع فوائده الربوية ولا يقاضيه بأخذ اصل الدين فقط مع اجر الكتابة " [4].

([1]) **السمسار** : هو الوسيط بين البائع والمشتري يعمل بالأجر للغير بيعا أو شراء لتسهيل الصفقة ويقال له في العرف الدلال . **ينظر** : **دستور العلماء** = جامع العلوم في اصطلاحات الفنون, للنكري: 2/ 132؛ القاموس الفقهي لغة واصطلاحا, سعدي أبو جيب : ص 183

([2]) **ينظر** : **فتاوي كبار علماء الازهر الريف والمجاميع الفقهية حول ربا البنوك والمصارف** , جماعة من العلماء: 67؛ **الفائدة والربا شبهات وتبريرات معاصرة** , د. خالد بن عبد الرحمن مشعل : ص20 ؛ **الاسلام والاقتصاد دراسة في منظور اسلامي** , د. عبد الهادي على النجار : ص86.

([3]) **ينظر** : **فتوى حول قرض الاسكان** : الشيخ عبد الملك عبد الرحمن السعدي الصفحة الرسمية لسماحة الشيخ أ.د. عبد الملك السعدي , تاريخ الفتوى :10 /ذو القعدة /1440هـ-2019/7/13م :منشورة على الموقع الصفحة الرسمية على شبكة الانترنيت على رابط :
https://www.facebook.com/AMalikAlSaadi/posts/801687706894463 تاريخ الاقتباس : 2022/8/8م

([4]) **موقف الشريعة الاسلامية من البنوك وصناديق التوفير وشهادات الاستثمار**, رمضان حافظ عبد الرحمن الشهير بالسيوطي : ص60

4. ان المصاريف او العمولة التي تأخذها غالبية البنوك فان الغاية منها ان تجعلها رافداً للفائدة الربوية وسبيلا للكسب من خلال تبريرها بأدعهائها الجهد والخدمة والعمل وهي دعوى منافية لما عليه واقع البنوك الحالية [1].
5. جاء المجمع الفقه الاسلامي الدولي في الفائدة بشأن التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها قرر فيها " وان الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والاسكانية ونحوها من الاقراض بفائدة قلّت او كثرت هي طريقة محرمة شرعا لما فيها من التعامل بالربا هناك طرق مشروعة يستغني بها عن الطريقة المحرمة لتوفير المساكن منها ان تقدم الدولة للراغبين في تمليك المساكن قروضا مخصصة لإنشاء المساكن تستوفيها بأقساط ملائمة بدون فائدة سواء أكانت الفائدة صريحة ام تحت ستار اعتبارها (رسم خدمة) على انه إذا دعت الحاجة الى تحصيل نفقات لتقديم عمليات القروض ومتابعتها وجب أن يقتصر فيها على تكاليف الفعلية لعملية القرض " [2].

الترجيح : بعد ذلك العرض لأقوال الفقهاء المعاصرين والتمعن فيها نرجح ما ذهب اليه اصحاب القول الثاني لما ذهبوا الية من ادلة ولان تخريج الفائدة على نفقات ادارية وكتابية المشروعة هو تخريج في غير محله , لأن من خلال اطلاعنا على مصادر الاقتصاد وجدنا ان الوظيفة الاساسية للبنوك التي تتعامل بالفائدة هي المتاجرة في الديون والقروض والائتمان , فأنها تأخذ القروض من العملاء بفائدة قليلة وتعطي قروض لأخرين بفائدة اكبر , والفرق بين الفائدتين يكون ربحها , فتدخل الى المقترض من باب رسوم الخدمة لتغطي عن عملها الإساسي ولتكون حيلة للوصول الى الربا الذي حرمه الله ورسوله بالأدلة القاطعة واجمعت عليه الأمة الاسلامية , فالبنوك الآن ليست مؤسسات خيرية لتعطي القروض دون مقابل وانما هي مؤسسات تجارية تتاجر في الديون من اجل الربح , بخلاف البنوك الاسلامية التي اساس عملها المشاركة في الربح والخسارة , لذا ينبغي على الجهات التطوعية الخيرية ان تتحقق من هذه القروض العقارية وخلوها من الربا , وان هذه المجمعات السكنية لابد ان تبنى من اموال طيبة لتبذل في وجوه الخير لقول رسول الله (ﷺ) في حديث رواه ابو هريرة (رضي الله عنه) حيث قال: قال رسول الله (ﷺ) : " أيها الناس، إن الله طيب لا يقبل إلا طيباً " [3] .

والله اعلم .

([1]) **ينظر : الربا في المعاملات المصرفية المعاصرة :** عبد الله بن محمد بن حسن السعيدي: ص684

([2]) **قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الاسلامي الدولي :** دورته السادسة , بجدة –السعودية المنعقد 17-23 شعبان 1410هـ 14-20 اذار, 1990م , قرار رقم : 50 (6/1) بشان التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها : ص166.

([3]) **صحيح مسلم :** كتاب الزكاة , باب قبول الصدقة من الكسب الطيب وتربيتها : 2/ 703 رقم الحديث **(1015)** .

الخاتمة

وفي ختام بحثنا هذا, وما فيه من الوريقات القليلة, نسأل الله العظيم قد وفقنا فيه واوضحنا واجزئنا ما اردنا ايصاله , فلا ندعي الكمال فيه , فما كان فيه من صواب فمن الله وما كان فيه من خطأ فمني ومن الشيطان , واسال الله العظيم ان يكون هذا العمل خالصا لوجهه الكريم وينفع به الاسلام والمسلمين , ويجعلنا من الذين يسمعون القول فيتبعون احسنه , فالحمد لله لما انعم ويسر ودبر , والحمد لله الدي بنعمته تتم الصالحات .

ومن أهم النتائج التي توصلنا إليها في ضوء هذا البحث :

1- ان الفائدة التي تأخذها البنوك على القروض العقارية من الجهات التطوعية الخيرية لبناء المجمعات السكنية سواء كانت فائدة تعويضية او تأجيرية حكمها التحريم ؛ لإنها ربا محرم , وتحريمها جاء بنص من القرآن والسنة وإجماع الصحابة وباتفاق أئمة المذاهب الاسلامية المعتبرة

2- ان الرسوم أو المصارف الإدارية التي يفرضها البنك على المقترض- الجهة التطوعية الخيرية – في القرض العقاري , إن كانت مقطوعة ثابتة لا تزيد بزيادة المبلغ أو تنقص بنقصانه وُتقطع أجورًا فعلية للعاملين بالبنك فلا مانع منها، و إن كانت تزداد وتنقص بزيادة ونقصان المبلغ بنسب مائوية على القرض فهي ربا, كما بينتها الادلة في طيات هذا البحث

3- لا يكفي قول البنوك لا يوجد فيه فوائد ؛ لأنَّ حكم الربا لم يرتفع بمجرد القول بل بالفعل، ففعلياً وواقعياً النسبة ربا ، فان تغيير الأسماء لا يغيِّر المُسمَّى، لذا تغيير الاسم من فوائد إلى مصارف إدارية مع بقاء النسبة لا يرفع الربا ولا يحوِّل الحرمة إلى حل .

المصادر والمراجع

- **القران الكريم .**

1- **الإجماع** : لمحمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري تحقيق: د. فؤاد عبد المنعم أحمد , دار المسلم للنشر والتوزيع , ط1 ، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م .

2- **أحكام القرآن** : لأحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي (ت: 370هـ) , تحقيق : محمد صادق القمحاوي, دار إحياء التراث العربي , لبنان – بيروت (د . ط) , 1405 هـ -1984م .

3- **الاستذكار الجامع لمذاهب فقهاء الأمصار وعلماء الأقطار فيما تضمنه الموطأ من معاني الرأي والآثار وشرح ذلك كله بالإيجاز والإختصار** : لأبي عمر يوسف بن عبد الله بن عبد البر النمري القرطبي (ت : 463هـ) تحقيق: عبد المعطي امين قلعجي , دار قتيبة – دمشق دار الوعي – حلب , ط1 1414هـ - 1993م .

4- **الاستيعاب في معرفة الأصحاب** : لأبي عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي (ت : 463هـ) تحقيق : علي محمد البجاوي, دار الجيل، بيروت- لبنان , ط1، 1412 هـ - 1992 م.

5- **أسد الغابة في معرفة الصحابة** : لأبي الحسن علي بن أبي الكرم محمد بن محمد بن عبد الكريم بن عبد الواحد الشيباني الجزري ، عز الدين ابن الأثير (ت: 630هـ) تحقيق: علي محمد معوض - عادل أحمد عبد الموجود , دار الكتب العلمية , ط1, 1415هـ - 1994م .

6- **الاسلام والاقتصاد دراسة في منظور اسلامي** : د. عبد العادي على النجار , عالم المعرفة - الكويت (د.ط) 1978م .

7- **أسنى المطالب في شرح روض الطالب** : زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي (ت: 926هـ) دار الكتاب الإسلامي (د.ت.ط)

8- **الاشباه والنظائرعلى مذهب ابي حنيفة النعمان:** لزين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري (ت : 970هـ) , وضع حواشيه وخرج أحاديثه: الشيخ زكريا عميرات , دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان , ط1 ، 1419 هـ - 1999 م

9- **الأعلام** : لخير الدين بن محمود بن محمد بن علي بن فارس، الزركلي الدمشقي (ت : 1396هـ) دار العلم للملايين , ط15 , 2002 م .

10- **الإقناع لابن المنذر**: لأبي بكر محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري (ت: 319هـ) تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد العزيز الجبرين , ط1، 1408 هـ .

11- **الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني** : لأحمد عبد العزيز الالفي مدير المساعد ببنك التنمية الصناعية المصري , الاسكندرية , (د.ط) 1997م .

12- **بحر العلوم** : لأبي الليث نصر بن محمد بن إبراهيم السمرقندي الفقيه الحنفي(ت : 373هـ) تحقيق : د.محمود مطرجي , دارالفكر , بيروت- لبنان , (د.ت.ط) .

13- **البيان في مذهب الإمام الشافعي** : لأبي الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم العمراني اليمني الشافعي (ت : 558هـ) تحقيق : قاسم محمد النوري , دار المنهاج , جدة – السعودية , ط1، 1421 هـ- 2000 م .

14- **تاج التراجم** : لأبي الفداء زين الدين أبو العدل قاسم بن قُطلُوبغا السودوني الجمالي الحنفي (ت: 879هـ) تحقيق : محمد خير رمضان يوسف , دار القلم , دمشق- سوريا , ط1، 1413هـ -1992م.

15- **تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشِّلْبِيِّ** : لعثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزيلعي الحنفي (ت ٧٤٣ هـ) المطبعة الكبرى الأميرية , بولاق- القاهرة , ط1، ١٣١٣ هـ .

16- **تفسير النسفي (مدارك التنزيل وحقائق التأويل)** : لأبي البركات عبد الله بن أحمد بن محمود حافظ الدين النسفي (ت : 710هـ) تحقيق : يوسف علي بديوي , دار الكلم الطيب ، بيروت – لبنان , ط1، 1419 هـ – 1998 م .

17- **التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير**: لأبي الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (ت: 852هـ) دار الكتب العلمية , ط1, 1419هـ. 1989م.

18- **تنقيح التحقيق في أحاديث التعليق** : لشمس الدين محمد بن أحمد بن عبد الهادي الحنبلي (ت : 744هـ) تحقيق : سامي بن محمد بن جاد الله وعبد العزيز بن ناصر الخباني , أضواء السلف , الرياض- السعودية , ط1 ، 1428هـ – 2007 م .

19- تهذيب التهذيب: لأبي الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (ت: 852هـ) مطبعة دائرة المعارف النظامية، الهند , ط1، 1326هـ

20- **تيسير مخاطر القرض في البنوك التجارية** : لجعفري حياة , قاسم مليكة , جامعة آكلي محند او الحاج – البويرة , كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التيسير (رسالة ماجستير)1435هـ – 2014م .

21- **الخلاف** : لأبي جعفر شيخ الطائفة محمد بن الحسن الطوسي (ت : 460هـ) تحقيق : جماعة من المحققين , مؤسسة النشر الاسلامي التابعة لجماعة المدرسين بقم المشرفة التاريخ (د. ط) 1407 هـ .

22- **دستور العلماء** = جامع العلوم في اصطلاحات الفنون: القاضي عبد النبي بن عبد **الرسول** الأحمد نكري (ت: ق 12هـ) عرب عباراته الفارسية: حسن هاني فحص دار الكتب العلمية , لبنان –بيروت (د.ت.ط) .

23- **دور البنوك في تمويل قطاع السكن** : لسارة علاق , أميرة شادو , مسعودة نزلي , جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي, العموم الاقتصادية والتجارية وعموم التسيير, (رسالة ماجستير) 1439هـ – 2017م .

24- **دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن** : لفاطمة مزيان , جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي , كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير(رسالة ماجستير) 2018م .

25- **ذخيرة العقبى في شرح المجتبى** : لمحمد بن علي بن آدم بن موسى الإثيوبي الوَلَّوِي , دار المعراج الدولية للنشر , ط1, ١٤١٦ هـ - ١٩٩٦ م .

26- **الربا في المعاملات المصرفية المعاصرة** : لعبد الله بن محمد بن حسن السعيدي , دار طيبة للنشر والتوزيع (د.ت.ط)

27- **الرهن العقاري القانوني في التشريع الجزائري** : لزوبير مصطفى , جامعة ادرار , كلية الحقوق والعلوم السياسية , (رسالة ماجستير) 1433هـ - 2012م .

28- **السنن الكبرى** : لأحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسْرَوْجِردي الخراساني، أبو بكر البيهقي (ت : 458هـ) تحقيق : محمد عبد القادر عطا , دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان , ط3، 1424 هـ - 2003 م .

29- **سنن النسائي** المجتبى من السنن = السنن الصغرى للنسائي : لأبي عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني، النسائي (ت : 303هـ) تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة , مكتب المطبوعات الإسلامية ,حلب – سوريا , ط2، 1406 – 1986.

30- **شرح التلقين** : لأبي عبد الله محمد بن علي بن عمر التَّمِيمي المازري المالكي (ت: 536هـ) تحقيق: سماحة الشيخ محمَّد المختار السّلامي , دار الغرب الإسلامي , ط1، 2008 م .

31- **شرح النيل وشفاء العليل** : لمحمد بن يوسف بن عيسى أطفيش(1914م) إباضية, مكتبة الإرشاد (د.ت.ط) .

32- **صحيح مسلم** : المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم : لمسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري (ت: 261هـ) تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي , دار إحياء التراث العربي , بيروت- لبنان (د. ت . ط) .

33- **الطبقات الكبرى**: لأبي عبد الله محمد بن سعد بن منيع الهاشمي بالولاء، البصري، البغدادي المعروف بابن سعد (ت : 230هـ) تحقيق: محمد عبد القادر عطا, دار الكتب العلمية , بيروت- لبنان , ط1، 1410 هـ - 1990 م

34- **عمدة القاري شرح صحيح البخاري** : لأبي محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن **حسين** الغيتابى الحنفى بدر الدين العينى (ت : 855هـ) دار إحياء التراث العربي , بيروت- لبنان (د. ت . ط) .

35- **العين** : لأبي عبد الرحمن الخليل بن أحمد بن عمرو بن تميم الفراهيدي البصري (ت : 170هـ) تحقيق : د مهدي المخزومي، د إبراهيم السامرائي , دار ومكتبة الهلال (د. ت . ط).

36- **الفائدة والربا شبهات وتبريرات معاصرة** : د. خالد بن عبد الرحمن مشعل ,عميد الدراسات العليا واستاذ الاقتصاد الاسلامي استاذ مشارك بجامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية (بحث) .

37- **فتاوي كبار علماء الازهر الشريف والمجاميع الفقهية حول ربا البنوك والمصارف** : جماعة من العلماء , دار اليسر , (د.ت.ط) .

38- **فتح الباري شرح صحيح البخاري** : لأحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي(ت : 852هـ) , دار المعرفة , بيروت- لبنات (د .ط) 1379هـ -1959م .

39- فتحُ البيان في مقاصد القرآن : لأبي الطيب محمد صديق خان بن حسن بن علي ابن لطف الله الحسيني البخاري القِنَّوجي (ت: 1307هـ) تحقيق : خادم العلم عَبد الله بن إبراهيم الأنصَاري , المَكتبة العصريَّة للطبَاعة والنّشْر، صَيدَا – بَيروت (د.ط) 1412 هـ - 1992 م

40- **الفصول في الأصول** : لأحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي (ت: 370هـ) وزارة الأوقاف الكويتية , ط2، 1414هـ - 1994م.

41- **الفقه الإسلامي وأدلته** : أ. د. لوهبة بن مصطفى الزحيلي، أستاذ ورئيس قسم الفقه الإسلامي وأصوله بجامعة دمشق – كلية الشريعة , دار الفكر – سورية – دمشق , ط4 , (د.ت).

42- **القاموس الفقهي لة واصطلاحا:** لسعدي أبو جيب, دار الفكر. دمشق – سورية , ط2, **1408** هـ - 1988 م .

43- **قانون المدني الاردني** , قانون رقم (43) لعام 1976م , ويعمل به من 1977/1/1

44- **قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الاسلامي الدولي** : ودورته السادسة , بجدة –السعودية المنعقد 17-23 شعبان 1410هـ 14-20 اذار, 1990م .

45- **القرض العقاري** : بلقاسم محمد وعلي , جامعة زيان عاشور بالجلفة , كلية الحقوق والعلوم السياسية (رسالة ماجستير) 1437هـ 2016م .

46- **القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية** : لعصب عبد القادر , ازوار محمد , جامعة أدرار , كلية الحقوق والعلوم السياسية , 1434هـ- 2013 م .

47- **القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري** : براحلية زوبير , جامعة باتنة, كلية الحقوق والعلوم السياسية (اطروحة دكتوراه) 2016م – 2017.

48- **القرض كأداة للتمويل في الشريعة الاسلامية** : لمحمد الشحات الجندي , مكتبه المعهد العالمي للفكر الاسلامي , القاهرة – مصر, ط1 , 1996م .

49- **قروض السكن دراسة مقاصيدية فقهية** : د.طه احمد الزبيدي , عضو الهيئة العليا للمجمع الفقهي العراقي , إصدارات المجمع الفقهي العراقي لكبار العلماء للدعوة والإفتاء قضايا فقهية معاصرة , دار الكتب والوثائق بغداد- العراق , ط1, 39 14هـ - 2018 م

50- **قطاع التأمين في السودان** : د. عثمان بابكر احمد , مكتبة الملك فهد الوطنية ,البنك الاسلامي للتنمية , المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب , ط1, 1418هـ – 1996م.

51- **القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة** : د. محمد مصطفى الزحيلي , عميد كلية الشريعة والدراسات الإسلامية – جامعة الشارقة , دار الفكر , دمشق –سوريا , ط1 ، 1427 هـ – 2006 م .

52- **الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية** : لأيوب بن موسى الحسيني القريمي الكفوي، أبو البقاء الحنفي (ت : 1094هـ) تحقيق : عدنان درويش – محمد المصري , مؤسسة الرسالة , بيروت – لبنان (د . ط) 1419هـ – 1998م .

53- **المبدع في شرح المقنع** : لإبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، أبو إسحاق، برهان الدين (ت : 884هـ) دارالكتب العلمية ، بيروت – لبنان , ط1، 1418 هـ – 1997م .

54- **مجموع الفتاوى** : لتقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن تيمية الحراني (ت : 728هـ) تحقيق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم , مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية، المملكة العربية السعودية (د.ط) 1416هـ – 1995م .

55- **المجموع شرح المهذب ((مع تكملة السبكي والمطيعي))** : لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (ت : 676هـ) , دار الفكر (د .ت .ط)

56- **المحلى بالآثار**: لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري (ت : 456هـ) دار الفكر , بيروت – لبنان (د.ت.ط) .

57- **مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والاعتقادات** : لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري (ت : 456هـ) دار الكتب العلمية , بيروت– لبنان , (د.ت.ط).

58- **المستصفى** : لأبي حامد محمد بن محمد الغزالي الطوسي (ت : 505هـ) تحقيق: محمد عبد السلام عبد الشافي , دار الكتب العلمية , ط1، 1413هـ – 1993م .

59- **مسند الحارث = بغية الباحث عن زوائد مسند الحارث** : لأبي محمد الحارث بن محمد بن داهر التميمي البغدادي الخصيب المعروف بابن أبي أسامة (ت : 282هـ) تحقيق : د. حسين أحمد صالح الباكري , مركز خدمة السنة والسيرة النبوية – المدينة المنورة , ط1، 1413 – 1992 .

60- **معالم التنزيل في تفسير القرآن = تفسير البغوي** : لمحيي السنة ، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي الشافعي (ت : 510هـ) تحقيق: عبد الرزاق المهدي ، دار إحياء التراث العربي , بيروت – لبنان , ط1 ، 1420 هـ .

61- **معجم مقاييس اللغة** : لأحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، أبو الحسين (ت : 395هـ) تحقيق : عبد السلام محمد هارون , دار الفكر(د.ط) 1399هـ – 1979م .

62- **المغني عن حمل الأسفار في الأسفار، في تخريج ما في الإحياء من الأخبار**: لأبي الفضل زين الدين عبد الرحيم بن الحسين بن عبد الرحمن بن أبي بكر بن إبراهيم العراقي (ت : 806هـ) دار ابن حزم، بيروت – لبنان , ط1، 1426 هـ – 2005 م .

63- **مفاتيح الغيب = التفسير الكبير**: لأبي عبد الله محمد بن عمر بن الحسن بن الحسين التيمي الرازي الملقب بفخر الدين الرازي خطيب الري (ت : 606هـ) دار إحياء التراث العربي , بيروت –لبنان , ط3 – 1420 هـ .

64- **المفاهيم القانونية للفائدة** : الدكتور موسى خليل متري , جامعة دمشق , كلية الحقوق (بحث) مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية – المجلد 29 – العدد الثالث– 2013م.

65- **الملخص الفقهي** : لصالح بن فوزان بن عبد الله الفوزان , دار العاصمة، الرياض– المملكة العربية السعودية , ط1، 1423هـ : 2/ 65.

66- **المهذب في فقة الإمام الشافعي** : لأبي اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (ت: 476هـ) دار الكتب العلمية (د.ت.ط) .

67- **موقف الشريعة الاسلامية من البنوك وصناديق التوفير وشهادات الاستثمار**: لرمضان حافظ عبد الرحمن الشهير بالسيوطي , دار السلام للطباعة والتوزيع , ط1 ,1425هـ –2005م .

68- **نحو تنظيم قانوني لعقد القرض العقاري** : لسجى صاحب هذال , جامعة الشرق الاوسط , كلية الحقوق , عمان – الاردن (رسالة ماجستير) 2020م .

69- **النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري** : لمناع ابتسام , جامعة الاخوة منتوري – قسنطينة – كلية الحقوق (رسالة ماجستير) 2016م– 2017م .

70- **الوجيز في تفسير الكتاب العزيز**: لأبي الحسن علي بن أحمد بن محمد بن علي الواحدي النيسابوري الشافعي (ت: 468هـ) تحقيق: صفوان عدنان داوودي , دار القلم , الدار الشامية , دمشق– بيروت , ط1، **1415هـ** .

71- **الوسيط في شرح القانون المدني** : لعبد الرزاق احمد السنهوري , دار الاحياء التراث العربي , بيروت – لبنان (د. ت . ط) .

المواقع الالكترونية :

1- **حكم قروض صندوق الإسكان والبنك المركزي العراقي** : المجمع الفقهي العراقي وثيقة بتاريخ : 4 ربيع الاول1442هـ –2020/10/21م , الصفحة الرسمية للمجمع على شبكة الانترنت على الرابط https://www.facebook.com/alfiqhiiq/photos/pcb.1489372974590875/148937286459088 تاريخ الاقتباس : 2022/8/9م

2- **فتوى بشأن قروض مبادرة البنك المركزي العراقي** : المجمع الفقهي العراقي ,وثيقة بتاريخ :17شوال 1442هـ –2022/5/18م , وثيقة منشورة على موقع المركز الخيري الوطني على الانترنت على الرابط : https://nnciraq.com/128832/ تاريخ الاقتباس : 2022/8/9.

3- **فتوى حكم السلفة العقارية (الإسكان)** : ديوان الوقف السني العراقي , لجنة الفتوى / مجلس علماء العراق , تاريخ الفتوى : ربيع الثاني 1433هـ , منشور على الصفحة الرئيسية على شبكة الانترنت على الرابط : https://sunniaffairs.gov.iq/ar/%d8%ad%d9%83%d9%85-%d8%a7%d9%84%d8%b3%d9%84%d9%81%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%82%d8%a7%d8%b1%d9%8a%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d8%a5%d8%b3%d9%83%d8%a7%d9%86 تاريخ الاقتباس : 2022/8/9م .

4- **فتوى حول قرض الاسكان** : الشيخ عبد الملك عبد الرحمن السعدي , الموقع الرسمي , الصفحة الرسمية لسماحة الشيخ أد. عبد الملك السعدي , تاريخ الفتوى :10 /ذو القعدة /1440هـ– 2019/7/13م :منشورة على شبكة الانترنيت على رابط : https://www.facebook.com/AMalikAlSaadi/posts/801687706894463 تاريخ الاقتباس: 2022/8/8م

5- **المصرف العقاري العراقي** : الصفحة الرئيسية للمصرف , الخدمات المصرفية , منشور على شبكة الانترنت على الرابط الرئيسي للمصرف : https://reb.gov.iq/ تاريخ الاقتباس : 2022/4/1