

(محاضرة)

لقاء عملاء البنك السعودي الهولندي (فندق نوفوتيل الخبر)

١٨/مارس/٢٠١٥م

الخبر – المملكة العربية السعودية

د. محمد علي القري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله نحمده ونستغفره ونستعين ونستهديه ونصلي ونسلم على

سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن تبع هداه إلى يوم الدين

لعلي أبدأ بتقديم شكري لمنظمي هذا اللقاء السادة البنك السعودي

الهولندي.

أخواني..،،

ان توفير السكن المناسب من أهم أولويات الأسرة لأن الاستقرار في

حياة تلك الأسرة وتجنب القلق والهموم المتعلقة بالمستقبل لا يكاد يتحقق

إلا بوجود المسكن المناسب.

وقد ورد في الحديث عن رسول الله ﷺ في الحديث المرفوع أربعة من

السعادة فعد منها المسكن الواسع، والمسكن من أعظم نعم الله على الفرد

قال تعالى في التذكير بنعمه عز وجل على عباده (والله جعل لكم من بيوتكم

سكناً وجعل لكم من جلود الأنعام بيوتاً).

وقد قررت مبادئ نظام الإسلام وأحكامه حق كل فرد في مسكن يليق

به ولذلك ذكر الفقهاء رحمهم الله تعالى ان على الأغنياء في كل بلد ان يقوموا

بقراءتهم بتوفير حاجاتهم الأساسية ومنها مسكن يكفهم من المطر والصيف
وعيون المارة.

ومن ذلك جاء اهتمام المواثيق الدولية لحقوق الإنسان بحق كل
إنسان في السكن كعنصر أساسي للحياة الكريمة.

وتوفير المساكن من أهم الأهداف الاجتماعية التي يتكاتف فيها جهود
القطاع الخاص والحكومي لتوفير المسكن الملائم لكل أسرة.

وللبنوك دور مهم في تمويل هذه المشاريع وقد عني البنك السعودي
الهولندي بالتمويل العقاري كجزء من مسؤوليته الاجتماعية وعنصر
أساسي في نشاطاته المصرفية وقد مضى على الناس حين من الدهر ظنوا ان
لا سبيل لتوفير السكن من قبل القطاع الخاص إلا بالتمويل الربوي المسى
mortgage ولكن من فضل الله تعالى ان صار ممكناً توفير التمويل وسد
حاجات المواطنين إلى السكن بصيغ إسلامية وعقود بعيدة عن الربا المحرم
أو المعاملات المشبوهة وقد حرص البنك السعودي الهولندي على الريادة في
هذا المجال بتوفير التمويل السكني بالصيغة المناسبة للمواطنين التي توفر
لهم فرصة تملك المنازل ضمن برنامج مصمم بحسب قدراتهم المالية ومعتمد
على صيغ التمويل الإسلامية.

والوحدة العقارية المطلوبة من قبل المواطن اما ان تكون موجودة،
واما ان تكون تحت الإنشاء من قبل مطور عقاري. وفي كلا الحالتين فإن

أفضل صيغة للتمويل والتي تعمل بها البنوك في الوقت الحاضر هي الإجارة مع الوعد بالتمليك.

أي ان المصرف يؤجر العميل العقار إجارة طويلة مع الوعد بتمليكه المسكن أما بطريقة البيع في نهاية عقد الإجارة إذا التزم بشروطه واحكامه أو عن طريق الهبة.

فيدفع العميل إيجارات شهرية لمدة طويلة قد تصل إلى ٢٠ سنة وفي نهاية العقد يتملك العقار فيتحقق له مطلب التملك.

وهنا تثار عدة مسائل:

الأولى: رب قائل لماذا لا يبيع البنك العقار على عمليه بالتقسيط؟
والجواب عن ذلك ان البيع بالتقسيط مرابحة أو نحو ذلك ممكن وموجود في التطبيق العملي إلا انه يصادق عدداً من الاشكالات التي لا تجعله صيغة مناسبة منها، ان مدة العقد طويلة بخلاف تقسيط السيارات الذي لا يزيد عن سنتين أو ثلاث، وطول المدة يعني تغير المعطيات الاقتصادية ومنها معدل الربح، فلو ان العميل دخل مع البنك في هذا العقد الذي تصل مدته إلى عشرين سنة بمعدل ربح سنوي قدره ١٠% ثم بعد خمس سنوات أو أكثر أو أقل انخفضت معدلات الأرباح حتى صارت ١%، عندئذٍ سيشعر العميل بقدر كبير من الغبن، والشعور بالخدعة، والعكس صحيح بالنسبة للبنك

وذلك لأن المربحة يتولد عنها دين لا يجوز ان يتغير مبلغه في الذمة لأي سبب من الأسباب.

أما في الإجارة، فإن محل عقد الإجارة هو المنافع والمنافع تستهلك شيئاً فشيئاً ولذلك أجاز المجمع الفقهي الإسلامي الدولي تغير الإجارة وارتباطها بمؤشر بالنسبة للإيجارات الطويلة، فإذا انخفضت معدلات الربح من ١٠% إلى ١% انخفضت الأجرة تبعاً لها.

المسألة الثانية: تتعلق بتوثيق الدين بالرهن، فمعلوم ان البنوك يتطلب علمها حسب القوانين المنظمة لها توثيق الديون في ذمم عملائها برهون أو كفالات، فإذا وقع بيع الوحدة العقارية بالمربحة انتقلت ملكيتها إلى العميل، وثبت ثمنها ديناً في ذمته، ولا بد له من تقديم رهن لتوثيق ذلك الدين وأكثر عملاء البنوك من الأفراد ليس لديهم رهن تصل قيمته إلى ما يقارب الدين إلا ذلك المنزل الذي هو محل عقد المربحة، وهذا لا بأس به لكن الاشكال ان الرهون لا يمكن تسجيلها لدينا لأن نظام الرهن العقاري لم يجر تطبيقه بعد فكان السبيل البديل لتسجيل الرهن هو الافراغ ونقل الملكية باسم البنك أي بمعنى آخر عدم نقلها إلى اسم العميل وهذا اشكال يصبح عقداً صورياً ويترتب عليه اشكالات في حال التقاضي.

أما عقد الإجارة فإن من مقتضياته ان يكون الأصل مملوكاً للمؤجر أي البنك في هذه الحالة وهذا متحقق في الصيغة المشار إليها.

والمسألة الثالثة: التي تحتاج إلى جواب تتعلق بما كان صدر عن هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك وادعاء البعض انه بناء على تلك الفتوى فإن سائر عقود الإيجار المنتهي بالتمليك باطلة وغير صحيحة، الواقع ان فتوى هيئة كبار العلماء كان متعلقة بنموذج لعقد الإجارة شاع استخدامه عندئذٍ في شركات السيارات جمع بين البيع والإجارة فكان يبدأ بالنص على ان الطرف الأول أجر على الطرف الثاني ثم تجده ينقلب إلى القول البائع والمشتري فهذا قطعاً لا يجوز، وقد قام المجمع الفقهي الإسلامي الدولي بمراجعة المسألة وأصدر ضوابط ما يجوز وما لا يجوز في الإجارة مع الوعد بالتمليك، فقال ان عقد الإجارة الذي اكتملت أركانه وشرائط صحته لا يؤثر فيه تضمينه لوعده من المؤجر بالبيع أو الهبة، وهذا ما عليه العمل.

ولا بد ان تبقى العلاقة بين البنك وعملية علاقة مؤجر بمستأجر ويترتب على ذلك ان ما يدفعه المستأجر هو مقابل المنفعة وان الصيانة الهيكلية تبقى من مسؤولية المؤجر أي البنك باعتباره مالكا للعقار وهكذا. وليس أدل على نجاح هذه الصيغة وتفوقها على سائر صيغ التمويل العقاري من انهم يبحثون في تبنيها في الولايات المتحدة بعد ان أدت صيغة القرض الربوي إلى انهيار البنوك عندهم نظراً إلى ان الرهون عندهم مغلقة.

وماذا عن الحالات التي تكون الوحدة العقارية غير موجودة وإنما هي تحت الإنشاء.

في هذه الحالة تستخدم البنوك صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، معلوم ان محل الإجارة هو المنافع أي منفعة السكن هذه المنافع تحدث في المستقبل وهو مدة عقد الإجارة فإذا كانت إجارة معينة فإنها تتولد من عقار معين معروف ولكن تقع في المستقبل أي في تاريخ محدد ولذلك تنعقد الإجارة على معين ولكن يمكن ان تكون تلك المنافع محل عقد اجارة ولكنها تتولد من عقار غير معين وإنما موصوف وصفاً نافياً للجهالة، وهي عقد بين مؤجر ومستأجر ويلتزم المؤجر بتسليم تلك الوحدة إلى المستأجر في التاريخ المتفق عليه، ولكن المستأجر يبدأ في دفع الأجرة منذ توقيع العقد ولا يستحقها المؤجر إلا ان تسليم الوحدة العقارية فإذا لم يفعل لزم عليه ردها إلى المستأجر.

وهي إجارة في الذمة تتضمن الوعد بالتمليك أما عن طريق البيع أو الهبة.

يمكن للعميل إذن ان يطلب إلى البنك تأجيره وحدة موصوفة في الذمة يجري تنفيذها من قبل مطور عقاري، فما على البنك عندئذٍ إلا الدخول معه في عقد إجارة والاتفاق مع المطور على شراء وحدة تتوافر على نفس

المواصفات تسلم من قبل المطور بعد سنة أو أكثر أو أقل ثم يسلمها البنك إلى عميله.

وهكذا يمكن للبنوك الاستجابة إلى حاجات العملاء بصيغ مناسبة ومشروعه.

نسأل الله المولى عز وجل ان يرضينا بحلاله عن حرامه وان يغنيننا بفضله عن سواه...،

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته...،،،،