

# الرهـن العقاري وسيلة ضمان وأمان في استثمارات وتمويلات البنك

الإسلامي.

أ. فضيلة بارش

- جامعة أم البواقي

BARECHE.FADILA@YAHOO.FR



## المخلص :

تولي إدارة البنك الإسلامي أهمية بالغة بإدارة المخاطر التي قد تتعرض لها كنتيجة لمختلف تعاملاتها وتمويلاتها واستثماراتها مع زبائنها، و من بين ما تراعيه في ذلك طلب الضمانات عند منح الإئتمان لعميل احتمالية المخاطرة في التعامل معه كبيرة، وأهم هذه الضمانات الرهن العقاري، خاصة ما تعلق الأمر بالتمويلات بصيغتي المراجعة و المشاركة، و هذا ضمانا و أمانا للبنك لاستيفاء حقوقه المالية من العميل و حماية ديناميكية نشاطه.

الكلمات المفتاحية: الرهن العقاري، الضمانات ، البنوك الإسلامية، التوثيق العقاري.

## Résumé :

La banque islamique accorde une grande importance à la gestion des risques qui peuvent être exposés à la suite de ses diverses opérations, financements et de ses investissements avec ses clients en prenant en considération les garanties hors de l'octroi d'un crédit quand il s'agit de faire face à un grand risque surtout lors du bail immobilier, en particulier ce qui vient des financements sous les deux formes de participation ou de Mourabaha, cela est une garantie et une assurance des droits de la banque auprès de client a fin de satisfaire la protection de son activité dynamique.

**Les mots clés:** le bail immobilier, Garanties, Banques Islamiques , documentation Immobilier

## مقدمة:

تعتبر البنوك الإسلامية من أهم ركائز وأعمدة وأركان الجهاز المصرفي السليم في دول العالم الإسلامي، كما تعتبر محرك مهم من محركات هذا الجهاز و وسيلة من وسائل تدعيم ديناميكية نشاطه و عمله و دافعا قويا لعملية تطوره، حيث تعتبر البنوك الإسلامية قفزة معتبرة و حقيقية في عالم المال و الاقتصاد الإسلامي و مرجعا مهما من مراجع التنمية الاقتصادية المنظمة، و القائمة على أسس شرعية نظيفة.

إلا أنه لا يمكن أن ننكر أن طبيعة نشاط البنك الإسلامي و استخدامات مختلف الصيغ الإسلامية و التعاملات المتنوعة في استثماراته و تعاملاته فيها ما فيها من المخاطر التي قد تهدد استقراره و تهز مكائنه على الصعيد التنافسي، و لهذا لا بد من أن يكون هنالك طاقم اداري كفؤ يعمل على تحقيق حسن تسيير و ادارة المخاطر بالبنك. و من بين أهم الطرق المستخدمة من طرف البنك الإسلامي لتخفيف حد هذه المخاطر، و التي تعني ضياع الأموال، ما يسمى بالضمانات سواء الشخصية أو العينية، و من بين الضمانات العينية تطبيق ما يسمى بالرهن العقاري كضمان يُفرض على العميل المتمول، و هذا بالضبط موضوع بحثنا.

الإشكالية الرئيسية و التساؤلات الفرعية:

يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية: كيف يمكن اعتبار الرهن العقاري

وسيلة ضمان و أمان لأموال البنك الإسلامي؟

كما نطرح التساؤلات الفرعية التالية؟

ما هو الرهن العقاري في البنوك الإسلامية و مدى مشروعيته؟

ماهي الشروط التي يراعيها البنك الإسلامي في طلب الضمانات من متعامليه؟

و ننتقل من فرضيات مضادها:

الرهن العقاري أسلوب من أساليب الضمانات التي تفرضها البنوك الإسلامية

لحماية حقوقها و حقوق مودعيها.

تعتبر البنوك الإسلامية الضمانات العينية وبشكل خاص الضمانات العقارية وسيلة متميزة لدفع المتعامل المستفيد من التمويل البنكي للترز في أداء ما عليه اتجاه البنك بشكل منضبط حماية لملكه العقاري، خاصة وأن السوق العقاري من بين الأسواق ذات التكلفة المتغيرة و السيولة العالية.

لا بد على البنك الإسلامي من مراعاة و بدقة دراسة طلبات التمويل الخاص به من ناحية نوع الضمانات المقدمة، مدة التمويل و الملاءة المالية للمتعامل، و كذا الصعقة الأخلاقية له، و توقع درجة المخاطرة التي قد يتعرض لها البنك نتاج هذا تقديم هذا التمويل.

أسباب اختيار الموضوع، و أهدافه:

إن من أهم الأسباب التي دفعت الباحثة لاختيار هذا الموضوع هو أن هاجس البنوك الإسلامية اليوم هو وفاء ملتزميها بما عليهم اتجاه البنك، فالديون المتعثرة أصبحت شبها مخيفا يؤرق مسيري هذه البنوك لما فيه من تعطيل و ضياع للثروة المالية المتوفرة لدى البنك، و ضياع لحقوق الكثير من المودعين و حتى رأسمال و أرباح البنك في حد ذاته، و هذا ما يؤدي إلى زعزعة ثقة متعاملي البنك خاصة المودعين منهم.

و بالتالي فالهدف الأول و الأخير من دراسة هذا الموضوع هو تسليط الضوء على اسلوب الرهن العقاري الذي يعتبر فصل مهم من فصول إدارة المخاطر في البنك الإسلامي، و نوع متميز من تقنيات الأمان المستخدمة في إدارة البنك لمختلف تمويلات و استثماراته.

و لدراسة الموضوع محل البحث، قسمنا العمل لثلاث اقسام، ختمناها بخاتمة تضمنت بعض النتائج:

- ❖ أولاً: التوثيق العقاري في الإسلام.
- ❖ ثانياً: الرهن العقاري.
- ❖ ثالثاً: الرهن العقاري في البنوك الإسلامية.

## أولاً: التوثيق العقاري في الإسلام:

### (1) - مفهوم التوثيق:

التوثيق لغة: مصدر للفعل وثق، يُقال: وثق الأمر، أي أحكمه من الشئ المحكم. ويقال أيضاً: وثق الشئ، أي قواه، و الوثيقة الشئ المحكم، و الميثاق العهد، و الوثاق ما يشد به<sup>1</sup>.

التوثيق اصطلاحاً: هو علم يبحث في كيفية إثبات العقود و التصرفات و الالتزامات، و نحوها في الحجج و السجلات و المكاتبات التي تتم في المعاملات على وجه يصح الإحتجاج بها.

و هو خطة يتولاها العدول المنصبون لكتابة العقود، و ضبط الشروط بين المتعاقدين في الأنكحة و سائر المعاملات و نحوها، على وجه يحتج به.

و يعرف أيضاً بأنه اتخاذ وسائل تضمن تحصيل الحق و صيانتها عن الجحود و الضياع.

و خلاصة فالتوثيق يتمثل في الأحكام و الإجراءات التي تكفل إحكام و إثبات العقار على وجه يصح الإحتجاج و التمسك به عند التنازع.

و يعرف التوثيق بحسب المشرع الجزائري بأنه:

بحسب المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 13 ماي 2007م: يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق، شرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها، أو أن تكون معدة و محفوظة في ظروف تضمن سلامتها.

فالعقود التوثيقية هي العقود التي تصدر عن الموثق بصفته ضابطاً عمومياً، و تتضمن تصرفاً معيناً، و هي نوعان: تعاقدية و تصريحية، فالأولى هي تلك التي تنطوي على تقابل إرادتين تنصب على نقل الملكية، أما الثانية فهي تلك التي تثبت أو تقر بالملكية، و أفضل مثال عليها هو عقد الشهرذ.

1 تاج العروس 450 /26 و القاموس المحيط 1/1187.

## (2)- مفهوم العقار:

العقار لغة : العقار مأخوذ من كلمة العقر، وهو الذي يكون معتمدا لأهل القرية، يلجؤون إليه، و العقر أيضا كل بناء مرتفع، ويُقال عقر الدار: محلّة القوم بين الدار و الحوض، كان هناك بناء أم لم يكن، و العّار: ضيعة الرجل، و الجمع العقارات، و العقار هو المتاع المصون، و رجل مُعقر: كثير المتاع<sup>2</sup>.

### العقار إصطلاحا:

في الإصطلاح القانوني وفقا للقانون المدني الجزائري في المادة 3/683) الحقوق العينية الأصلية): كل شئ مستقر بحيّزه و ثابت فيه، و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول. و وفقا للمادة 684 من نفس القانون: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. في الإصطلاح الفقهي: عرفه الحنفية بأنه الأرض مبنية كانت أو غير مبنية، أو هو كل ما له أصل كالدار و الضيعة. و عرفه المالكية بأنه: العقار من دار أو أرض أو شجر، فالعقار هو الأرض أو الشجر أو الدار. و عرفه الشافعية بأنه مصطلح يطلق على كل ملك ثابت له أصل كالدار و النخل، و قال بعضهم، و ربما أطلق على المتاع، و الجمع عقارات. أما الحنابلة فظاهر كلام أئمة المذهب، بل صريحه، أن العقار هو الأرض، و أن الغراس و البناء ليس بعقار، لكن صرح أبو السعادات بأن العقار هو الضيعة و النخل و الأرض، و بهذا يتفق هذا الرأي مع رأي الشافعية و المالكية<sup>3</sup>.

## (3)- مفهوم التوثيق العقاري في الإسلام

مفهوم التوثيق العقاري: هو مجموع الأحكام و الإجراءات التي تكفل إحكام و إثبات العقار على وجه يصح الاحتجاج و التمسك به عند التنازع.

2 ابن فارس- مقياس اللغة- كتاب العين- ص93 /95.

3 د. هشام محمد القاضي- التمويل العقاري- الاسكندرية- دار الفكر الجامعي- ط1-2012م- ص 43/42.

و مما يشار إليه هنا أن التوثيق العقاري له مفهوم واسع يدخل فيه أنواع متعددة من أنواع التوثيق كالكتابة و الرهن و الإشهاد، غير أن استقرار العرف الحديث على أن المقصود من التوثيق العقاري هو الكتابة دون الرهن و الإشهاد، بل اعتبرت الكتابة الرسمية التي تحصل وفق إجراءات نظامية محددة، اعتمدها الدولة. وهي التوثيق المعتمد دون الكتابة غير الرسمية التي قد تحصل بين أطراف العقد.<sup>4</sup>

فالتوثيق العقاري هو عقد رسمي، و هو عقد يتم تحريره من طرف الموثق، وفقا للأشكال القانونية، و يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية العقار الذي تم التعاقد عليه مقابل ثمن نقدي، فالكتابة الرسمية للعقد هي رسم للعقد، و وضعه في قالب رسمي من قبل شخص له الصفة القانونية، كما يعتبر التوثيق العقاري كركن في البيوع العقارية وفقا للقانون الجزائري.<sup>5</sup>

مفهوم التوثيق العقاري في الإسلام عند الحديث عن التوثيق العقاري في الإسلام، سيكون الحديث طويلا و موسعا، حيث كان في الإسلام ثلاث طرائق في التوثيق هي:

✓ التوثيق بالكتابة: و في هذا جاءت آية عظيمة تنظم هذا العمل، و هي آية الدين، قال تعالى: (( يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ..... وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ )) الآيات 282 من سورة البقرة.

ما ورد عن النبي صلى الله عليه و سلم أنه كتب لمن باعه: (( هذا ما اشتري محمد صلى الله عليه و سلم من العداء ابن خالد بيع المسلم من المسلم، لا داء و لا خبيثة، و لا غائثة ))، فالرسول صلى الله عليه و سلم كتب و وثق العقد

4 د. أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار/ دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة- المملكة العربية

السعودية- دار الميمان- ط1- 2011م- ص237.

5 متوفر بالموقع الإلكتروني بتاريخ 2017/05/01 : <http://www.staralgeria.net/>

بالكتابة، على الرغم من أنه لا يجوز عليه نقض العهد تعليماً لأتمته، وإن كان هذا في بيع الرقيق فإنه ينسحب إلى العقار، لأن الأصل العموم<sup>6</sup>.

و من التوثيق بالكتابة من فعل الصحابة رضي الله عنهم، ما روي أن أبا بكر رضي الله عنه، أقطع طلحة رضي الله عنه أرضاً، و كتب له بها كتاباً، و أشهد به شهوداً منهم عمر رضي الله عنه، فأتى طلحة، عمر رضي الله عنهما بالكتاب، فقال: اختتم على هذا، قال: لا اختتم عليه، قال: لا اختتم عليه، هذا لك دون الناس؟ فانطلق طلحة و هو مغضب، فأتى أبا بكر فقال: و الله ما أدري أنت الخليفة أو عمر؟، قال: لا بل عمر، لكنه أباي، و غيرها كثير<sup>7</sup>.

✓ التوثيق بالإشهاد: و هو نوع من أنواع التوثيق، يقول تعالى:

((....وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۗ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۗ....)) الآية 282 من سورة البقرة.

✓ التوثيق بالرهن: و قد جاءت آية أخرى تلي آية الدين، يقول تعالى في

كتابه العزيز: ((وَأَنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۗ)) الآية 283 من سورة البقرة. و سنفصل في موضوع الرهن لاحقاً.

و كنتيجة لما سبق فبدائية التوثيق العقاري في الإسلام كان عبارته عن تصرفات وفق اجتهادات خاصة، لا يمكن أن يحكم على أنها نظام عام يتعارف عليه الناس، أما بعد الخلافة الراشدة- كما في العصر الأموي- فقد ظهر التوثيق مهنة يمتنها الناس، تسمى بعلم الشروط، ليتطور الأمر أكثر في عهد العباسيين بصورة أكثر ترتيباً تشمل جميع جوانب التوثيق و ليس العقار فحسب، بل كان الموثق يقوم بأعمال توثيقية للشهادات و الأحكام و الهبات و غيرها.

6 أحمد بن علي بن حجر العسقلاني- فتح الباري- ج4- دار الكتب السلفية- ص 309.

7 أنظر: د. أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار- مرجع سابق- ص من 241 إلى 243.

و لعل التوثيق العقاري بصورته المنظمة بدأ في الخلافة العثمانية، حيث يعتبر قانون الأرض الذي انبثق عنه إنشاء نظارة للسند الخاقاني- الإدارة العامة للتسجيل العقاري- و إنشاء فروع لها في الولايات العثمانية، يعتبر نظاماً للإشهار العقاري الإسلامي.

و مما يذكر هنا، ما قامت به الدولة العثمانية سنة 945هـ، حيث ألفت هيئة من أفاضل العلماء، و كبار رجال الدولة لتسجيل الأراضي و القرى، فقامت هذه الهيئة بعملها، و انتهت منه سنة 1010 هـ، أي بعد خمس و ستين سنة من تكليفها، و قد أودعت الهيئة نتيجة عملها في 980 دفترًا، وضع عليها شعار الدولة، و حفظت في مكان أمين لا يمكن فتحه إلا بأمر من السلطان، و بمعرفة من هيئة كبار موظفي الدولة<sup>8</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أن من الطرائق المعاصرة و المستحدثة في التوثيق،  
التقسيمات التالية :

باعتبار العقد: و يتفرع إلى:

➤ التوثيق بعقد: كالرهن و الحوالة، و هي ضمن مسمى عقود التوثيق.

➤ التوثيق بغير عقد: و مثالها الكتابة و الإشهاد و الحبس، الاحتباس و

الحجر، و المنع من السفر.

باعتبار المال: و تتفرع إلى:

➤ التوثيق بمال: كالرهن و الاحتباس.

➤ التوثيق بغير المال: كالكتابة و الأشهاد و الكفالة و الحوالة، الحبس و

الحجر و المنع من السفر.

باعتبار الإثبات: و تتفرع إلى:

➤ طرق الإثبات: كالكتابة و الأشهاد، و هي التي تثبت الحق عند التنازع.

➤ طرق لتأمين الحق، و التمكين من استيفائه، و هي لا تحتاج إلى إثبات،

8 د. أحمد بن عبد العزيز العميرة- نوازل العقار- مرجع سابق- ص244/245.



كالرهن، الكفالة، الحوالة و الاحتباس<sup>9</sup>.

## ثانيا: الرهن العقاري:

### (1)- مفهوم الرهن:

الرهن لغة : هو معنى يدل على ثبات شئ يمسك بحق أو غيره، أي الثبات و الدوام، و من ذلك الرهن، الشئ يُرهن: تقول رهننت الشئ رهنا، و الشئ الراهن: الثابت الدائم، و رهن لك الشئ أقام، و أرهننته لك: أقمته<sup>10</sup>. و هو جمع رهان و رهون و رُهن، و أرهنه: جعله رهنا و كل مال إحتبس به شئ، فرهينه و مرتهنه، و المرهنة المخاطرة، و أرهنه: اضعفه و أسلفه<sup>11</sup>.

الرهن اصطلاحا: هو عقد وثيقة بمال، أو هو جعل عين لها قيمة مالية في نظر الشرع، وثيقة بدين، بحيث يمكن أخذ الدين كله أو بعضه من تلك العين، أو جعل مال توثقة بدين يستوف منه و من ثمنه إن تعذر الإستيفاء من ذمة الغريم<sup>12</sup>.

### (2)- مشروعية الرهن:

الرهن في الشريعة الإسلامية جائز، و قد ثبت الرهن في القرآن الكريم و السنة و الإجماع.

من القرآن الكريم: قال الله تعالى: ((وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانَ مَصْبُوعًا<sup>ط</sup> فَإِنْ آمَنْ بِعُضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ<sup>ط</sup> وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ<sup>ع</sup> وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ<sup>ط</sup> وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ)) الآية 283 من سورة البقرة، فقد أشارت الآية الكريمة إلى أنه في حالة عدم القدرة على توثيق الدين كتابة، فيمكن توثيقه بالرهن عن طريق تسليم الدائن عينا لتوثيق حقه و استيفائه منها في حالة عدم سداد الدين. و حتى

9 توفيق إبراهيم موسى أبو عقيل- أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية بين النظرية و التطبيق- رسالة ماجستير- جامعة الخليل/ كلية الدراسات العليا/ قسم القضاء الشرعي- فلسطين- 2008م- ص 4.

10 ابن فارس- معجم مقاييس اللغة- كتاب الراء- ص452.

11 فيروز آبادي- قاموس الخيظ- ص1202.

12 د.محمد علي فركوس- فقه المعاملات المالية- القبة- دار الرغائب و النفائس- 1998م- ص303.

يطمئن الدائن على ماله، ويهتم المدين ويحرص على سداد الدين، خوفاً من ضياع ماله المرهون.

من السنة المطهرة: فقد رهن النبي صلى الله عليه وسلم درعه عند يهودي يُقال له أبو الشحم، وذلك مقابل ثلاثين صاعاً من الشعير، وقد قال اليهودي، إنما يريد محمد أن يذهب بمالي، فقال صلى الله عليه وسلم: (( كذب إنني لأمين في الأرض أمين في السماء، و لو ائتمنتني لأديت، إذهبوا إليه بذرعي )) رواه بخاري و مسلم، وفي هذا الحديث دليل على جواز معاملة أهل الكتاب، فقد رهن رسول الله صلى الله عليه وسلم والذي كانت تهتز من ذكر أمانته و صدقه عروش القياصرة، و كانت الأموال تأتيه مكدسة، إلا أنه كان يقسم كل ما يأتيه على الناس، و لا يكتنز منها شيئاً.

من الإجماع: لقد أجمع علماء الأمة على جواز الرهن، لوضوح ما جاء من آيات قرآنية في الموضوع، و ما كان من السنة النبوية الطاهرة. و تكمن الحكمة في تشريع الإسلام للرهن في أن فيه تيسيراً للمعاملات، و سداً للحاجات، و توثيقاً لأصحاب الحقوق حتى يستوفوها من الرهن، حينما يعجز أصحاب الرهن عن الوفاء، أو يتقاعسون عنه، والدائن حينما يأخذ الرهن يصبح في مأمن من هلاك دينه، بجحده من قبل الراهن المدين، أو إفلاسه، فيستوفي حقه من العين المرهونة، و لا يصير أسوأ الغرماء فيما إذا كثر الدائنون؛ لأن الرهن يجعل له الأحقية على غيره في الاستيفاء، و كل شيء يتضمن مصلحة بدون مفسدة راجحة، فإن القياس يقتضي حله و جوازه؛ لأن أصل الشريعة مبني على المصالح الخالصة أو الراجعة<sup>13</sup>.

### (3) - أركان الرهن: يقسم الفقهاء أركان الرهن إلى ثلاثة:

✓ الصيغة: وهي التي يتم بها الرهن، و تعني طريقة الإفصاح عن إرادة المتعاقدين في العقد، وهي تشمل الإيجاب و القبول، الإيجاب الصادر من أحد

13 د. عبد الرحمن بن رباح بن رشيد الراددي- الرهن العقاري في الفقه الإسلامي - متوفر بالموقع الإلكتروني:

<http://fiqh.islammessage.com> بتاريخ 2017/06/03.

الطرفين سواء كان صريحا أو ضمنيا لإبداء الرغبة، فإذا صادف هذا الإيجار قبولا متطابقا معه انعقد العقد إذا توافرت شروط الإنعقاد.

✓ العاقدان؛ وهما طرفا العقد، المالك هو الراهن، و صاحب الدين الذي

أخذ الرهن في نظيره هو المرتهن.

✓ ويشترط في العاقدين أن يكون ممن تحققت فيهما أهلية التعاقد من عقل

و بلوغ، و أن يكون كل منهما غير مكره، و أن يكونا كاملا الأهلية.

✓ المعقود عليه؛ و المعقود عليه في الرهن هو العين المرهونة، و يرى البعض

أن المعقود عليه يشمل العين المرهونة و الدين المرهون به.

و يشترط في العين المرهونة أن تكون:

- عينا، و يجوز أن يكون ديناً أو نقداً أو مالا مثليا أو استهلاكيا، فلا يجوز رهن المنفعة.

- يجوز أن يكون المرهون مشاعا معلوما يمكن بيعه<sup>14</sup>.

- أن يكون قابلا للبيع.

- أن يكون المرهون متقوما.

- أن يكون المرهون مقدورا على تسليمه.

و يشترط في الدين المرهون به مايلي:

- أن يكون مما يثبت في الذمة، كالدراهم و الدنانير، و التي تقوم و تقوم بها الأشياء.

- أن يكون الدين معلوما للعاقدين قدرا و صفة.

- أن يكون الدين ثابتا في ذمة الراهن للمرتهن<sup>15</sup>.

#### (4)- مفهوم الرهن العقاري

14 المعايير الشرعية من 01 إلى 48- هيئة المحاسبة و المراجعة و المؤسسات المالية الإسلامية- المعيار الشرعي رقم 39/

الرهن و تطبيقاته المعاصرة- البحرين- ط 2014م- ص 05.

15 محمود محمد حمودة- الإستثمار و المعاملات المالية في الإسلام- عمان/الأردن- الوراق للنشر و التوزيع- ط1-

2006م- ص146- 148 .

الرهن العقاري هو قرض يُمكن المُقرض سواءً كان فرداً أو مؤسسة من أن يُقرض نقوداً ليشترى منزلاً أو أي عقار آخر. وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض. أي أنه في حال عجزه عن سداد القرض فإن من حق المُقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصوره أخرى فإن العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض ولذلك يسمى المُقرض مرتهناً. ويسمى المُقرض رهنياً<sup>16</sup>.

الرهن في القانون المدني الجزائري:

الرهن الرسمي وفقاً للمادة 882 (الحقوق العينية والتبعية أو التأمينات/ باب الرهن الرسمي) من القانون المدني الجزائري: الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم عن الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي مكان. و وفقاً للمادة 948 من نفس القانون: الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.

يتفق الرهنان الرسمي والحيازي من حيث أن كل منهما حق عيني وحق تباعي وغير قابل للتجزئة وناشئ بمقتضى عقد رسمي وتسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891 و 893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي.

يختلفان من حيث موضوع الرهن فالحيازي يرد على العقارات كما يرد على المنقولات أما الرسمي فهو في الأصل لا يرد إلا على العقارات.

#### (5) - خصائص الرهن العقاري:

للرهن العقاري خصائص، منها:

✓ إن الرهن العقاري الرسمي حق عيني. فهو يمنح صاحبه مزايا الحق العيني، وهي: حق التتبع والتقدم، أو الأولوية. وبمقتضى حق التتبع يستطيع

المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في يد أي شخص تنتقل ملكيته إليه وبمقتضى حق التقدم يستوي المرتهن حقه من ثمن العقار المرهون بالأفضلية على الدائنين الآخرين .

✓ إنه لا يقع إلا على العقار.

✓ إن الرهن العقاري الرسمي حق لا يتجزأ ، فكل جزء من أجزاء العقار المرهون ضامن لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون .

✓ إنه لا بد من تسجيله في صحيفة العقار المخصصة له في السجلات العقارية .

✓ ليس في الرهن العقاري الرسمي قبض ، بل يظل في حيازه مالكه ، ولا يضع المرتهن يده عليه.

#### (6) - أسباب انتشار الرهن العقاري؛

و تتمثل أهم هذه الاسباب فيمايلي؛

✓ حاجة الناس الماسة في هذا الزمن الذي ضعفت فيه الذمم ، إلى التعامل بالرهن من أجل توثيق ديونهم ، وضمان استيفائها .

✓ إن الرهن العقاري يجمع بين مصلحة المقرض بضمان حقه ، ومصلحة المقترض في استغلال المرهون والتصرف فيه بما لا ينافي الرهن .

✓ إن الرهن العقاري يسهل عمليات البيع ، والقرض ، وغيرها ، إذ إن البائع أو المقرض يريد ضمان حقه مقابل البيع أو القرض ، والرهن العقاري أوثق الطرق إلى ذلك .

✓ إن فيه تيسيراً على المحتاجين الراهنين ، إذ يغنيهم الرهن العقاري عن بيع عقارهم بأبخس الأثمان ، نظراً للحاجة إلى المال .

✓ إن الرهن العقاري فيه توسعة على المسلمين ، وفيه ضمان حقوق الممولين وتوثيقها بالطرق الشرعية. كما أن فيه تنمية للسوق العقارية مما يعود على اقتصاد البلاد بالفائدة والمصلحة.

#### (7) - شروط الرهن العقاري: هي نفسها الشروط العامة للرهن إضافة إلى:

## بالنسبة للعقار المرهون: و تتمثل في

- أن يكون العقار المرهون مما يصح بيعه ؛
- أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهة .
- تسجيل العقار المرهون لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصين .

يتضح مما سبق أن التوثيق العقاري في حالات كثيرة في حد ذاته هو طريقة لضمان حقوق الدائن في استيفاء دينه، و المدين في أداء دينه دون تقصير، و كل هذا بشروط، و الرهن العقاري هو أسلوب من أساليب هذه الطريقة، و نوع من الضمانات المقدمة لتحقيق مبدأ الأمان و ذرء المخاطر الناتجة عن التقصير من طرف المدين في أداء دينه للدائن، و هي في نفس الوقت وسيلة ضغط على المدين للالتباه و الاهتمام بتسديد ما عليه اتجاه الدائن من ناحية، و وسيلة طمأنينة له أيضاً، ليتأكد من أنه لن يمحق حق الدائن في حالة عدم القدرة.

و من هذه الأهمية اهتمت البنوك الإسلامية بالضمانات على تمويلاتها و استثماراتها، لأنها وجدت فيها الطريقة الشرعية التي تستأنس بحماية نفسها من كثير من الأخطار المزامنة و الناتجة عن مختلف توظيفاتها و تمويلاتها و استثماراتها في نشاطها المصرفي.

## ثالثاً: الرهن العقاري في البنوك الإسلامية :

إن التحدث على الرهن العقاري في البنوك الإسلامية، يعني التحدث على الضمانات المطبقة في هاته البنوك، و الرهن العقاري هو أهم هذه الضمانات.

### (1)- مفهوم البنك الإسلامي :

**أولاً:** أصل كلمة البنك : فتسمية البنك تعود أساساً إلى كلمة إيطالية تعني المائدة، حيث كان الصيارفة يجلسون في الموائى و الأسواق للإتجار بالنقود ، و أمامهم مناضد عليها نقود تسمى Banco ، و مع تبلور العمل المصرفي ظهرت كلمة Bank بالإنجليزية.

و البنك في الاصطلاح: هو المكان الذي يلتقي فيه عرض النقود بالطلب عليها. ولما كانت مهمتها الأولى هي قبول الودائع من أطراف وإقراضها لأطراف أخرى، فإن وظيفتها الأساسية هي تجميع الأموال و توظيفها، لتمد النشاط الاقتصادي في المجتمع بالأموال اللازمة لتنميته و تقدمه. و للإشارة فإن كلمة بنك مصطلح غربي يقابله في اللغة العربية المصرف.

مفهوم البنك الإسلامي: لقد جاء تعريفه في اتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية كما يلي :

البنوك الإسلامية هي تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها و نظامها الأساسي صراحة على الإلتزام بمبادئ الشريعة، وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذًا و عطاءً<sup>17</sup>.

و قد عرّف الدكتور أحمد النجار البنك الإسلامي بأنه: "مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال و توظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي، و تحقيق عدالة التوزيع، و وضع المال في المسار الإسلامي"<sup>18</sup>.

و عليه يمكن تعريف البنك الإسلامي بأنه: "مؤسسة مالية مصرفية وسيطة، تهدف إلى تحقيق الربح، و تلتزم في جميع أعمالها و أنشطتها بأحكام الشريعة الإسلامية و مقاصدها"<sup>19</sup>.

## (2)- الضمان:

**الضمان لغة:** يعني الإلتزام.

الضمان في اصطلاح الفقهي : علماء الشريعة يستخدمونه لعدّة معان، منها الكفالة والتعويض، وتحمل تبعة الهلاك، والالتزام بالقول، ف الكفالة بالمال عند الفقهاء تعني: ضم ذمة الكفيل إلى ذمة الأصيل في وجوب الدين والمطالبة به،

17 إسماعيل محمد هاشم - مذكرات في النقود و البنوك - بيروت - القاهرة - دار النهضة العربية - 1976 - ص 40.

18 أحمد النجار - البنوك الإسلامية و أثرها في تطوير الإقتصاد الوطني - مجلة المسلم المعاصر - بيروت - العدد 24 - 1982 م - ص 163.

19 د.أحمد سليمان خصاونه - المصارف الإسلامية - عمان / الأردن - إربد / الأردن - جدارا للكتاب العالمي للنشر و التوزيع - عالم الكتب الحديث للنشر و التوزيع - ط 1 - 2008 م - ص 21.

فهي التزام بأداء الدين، أما تحمل تبعة الهلاك أو التلف أو الخسارة، حيث تحدد بعض العقود قواعد تنظم الضمان في حالة حدوث أي تلف، أو هلاك، أو خسارة تلحق بالمال، كما هو الحال في عقود الوديعة، والإجارة، والمضاربة. والضمان مشروع في الكتاب والسنة، وقد استدلل الفقهاء على مشروعيته بما يلي:

قوله تعالى: (( قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعَ الْمَلِكِ وَلَمَن جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ )) سورة يوسف الآية 72 .

حدثنا المكي بن إبراهيم حدثنا يزيد بن أبي عبيد عن سلمة بن الأكوع رضي الله عنه قال كنا جلوسا عند النبي صلى الله عليه وسلم إذ أتى بجنارته فقالوا صل عليها فقال هل عليه دين قالوا لا قال فهل ترك شيئا قالوا لا فصلى عليه ثم أتى بجنارته أخرى فقالوا يا رسول الله صل عليها قال هل عليه دين قيل نعم قال فهل ترك شيئا قالوا ثلاثة دنائير فصلى عليها ثم أتى بالثلاثة فقالوا صل عليها قال هل ترك شيئا قالوا لا قال فهل عليه دين قالوا ثلاثة دنائير قال صلوا على صاحبكم قال أبو قتادة صل عليه يا رسول الله وعلي دينه فصلى عليه<sup>20</sup> .

### (3)- الضمانات المطبقة في البنوك الإسلامية

يرتبط الضمان بعملية توظيف البنك الإسلامي لمواردها المالية على نشاط الاستثمار، سواء بمفردها، أو بالاشتراك مع غيرها من المتعاملين، ومن خلال أساليب الاستثمار الشرعية الجديدة، وذلك بالبحث عن الفرص الاستثمارية الملائمة، ودراستها وتقويمها، وتنفيذها بطريقة جيدة. وفي ضوء هذا، يتضح أن المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية، في مجال توظيف مواردها، لا ترجع فقط لاحتمال عدم التزام العميل بالسداد، وإنما ترتبط بنوعية العملية الاستثمارية، وما يتوفر لها من احتمالات للنجاح، وأيضاً

20 أحمد بن علي بن حجر العسقلاني- فتح الباري- صحيح البخاري- باب ان أحال دين الميت على رجا جاز- دار الريان للتراث- ب. ط- 1986م- حديث رقم 2169.



بطبيعة وظروف البنية الاستثمارية، والمتغيرات الاقتصادية الحاكمة، وأيضاً بمدى توافر الإمكانيات والأساليب الملائمة لدى المصرف<sup>21</sup>.

يشترط البنك الإسلامي على المدين ضماناً للحق الذي نشأ بسبب عقد أبرمه المدين مع البنك، كالقرض و البيع، خاصة ما تعلق الأمر بالمرابحة، وهو ما يعرف في العصر الحديث بالتأمينات أو الضمانات العينية، سواء كان الرهن تأمينياً كرهن الأراضي و المركبات، أو حيازياً كرهن المنقولات. و بموجب الرهن التأميني يُمنع المدين من التصرف في المرهون بما يضر حق المرتهن، كالبيع<sup>22</sup>.

إن الضمانات اللازمة والملائمة لمواجهة مخاطر استثمارات المصارف الإسلامية، تتركز حول نوعين من الضمانات:

ضمانات أساسية: وتتمثل في توافر الكفاءة الأخلاقية والعملية في العميل، (دراسة، واختيار، وتنفيذ العملية الاستثمارية بكفاءة عالية).

بالنسبة للكفاءة الأخلاقية والعملية للعميل: فالصفات التي يجب توافرها في العميل ثلاث صفات رئيسية:

- ✓ يجب أن يكون ممن تتوافر فيهم الكفاءة الخلقية، ممن حيث الأمانة، والالتزام، بالسلوك الاجتماعي، والمهني الطيب، وأن يكون ذا سمعة حسنة.
- ✓ يجب أن يكون ممن تتوافر فيهم الكفاءة العملية، أن يتمتع بالدراية الإدارية، والفنية، والخبرة العملية.
- ✓ يجب أن يكون مركزه المالي سليماً، وذلك بالأ يكون معسراً، أو مديناً بصورة تخل بعد ذلك بقدرته على سداد التزاماته للمصرف.

أما بالنسبة لدراسة واختيار العملية الملائمة بكفاءة، فيتمثل حسن دراسة واختيار المشروعات الملائمة، والتي تتوافر لها أكبر فرص النجاح.

ضمانات تكميلية: وتتمثل في ( الضمانات العينية، والشخصية والضمانات الفنية ).

21 متوفر بالموقع الإلكتروني بتاريخ 2017/05/05م: <http://fiqh.islammmessage.com>

22 توفيق ابراهيم موسى أبو عقيل- مرجع سابق- ص 231.

- الضمانات الشخصية : تشتمل الضمانات الشخصية على ما يلي :
- توقيع العميل على إيصال الأمانة بكامل البضاعة ، مقابل التي استلمها أو مستندات الشحن المتعلقة بها .
- توقيع العميل على شيك لأمر البنك بكامل قيمة العملية ، يستحق في نهاية مدة التمويل .
- توقيع العميل على شيكات مسحوبة لأمر البنك بكامل القيمة البيعية للبضاعة ، تستحق في التواريخ المحددة لسداد ، هذا في حالة التمويل بالمرابحة.
- يتعهد العميل بإيداع كافة متحصلاته عن العملية موضع التعامل مع البنك، سواء نقداً أو بأوراق تجارية ، للتحويل والإضافة لحسابه الجاري لدى البنك ، وذلك لاستخدام حصيلة هذه المدفوعات في سداد مستحقته تجاه البنك .
- توقيع كفيل أو أكثر على سند أذني أو كفالة تضامنية ، مع مراعاة شروط الكفالة التي أقرها الشرع الإسلامي.
- الضمانات العينية : الضمانات العينية ، هي الضمانات التي تقع على شيء معين ، كحق الرهن الحيازي ، و الرهن الرسمي ، و حق الاختصاص .
- الرهن الحيازي :
- هو عقد يلتزم بمقتضاه المدين تسليم الدائن ( البنك ) منقول أو عقار يحق للدائن حبسه أو استغلاله لحين استفاء دينه ، و الرهن الحيازي تستخدمه البنوك عادةً على السلع المشتراة بموجب فتح اعتماد مستندي أو يقبل ما يسحب على المستورد من كمبيالة بقيمة البضاعة ، و يجب التأكيد هنا ، أن تسليم محل الرهن ( الأصل المرهون ) شرط أساسي لصحة عقد الرهن الحيازي .
- الرهن الرسمي :

الرهن الرسمي يقتصر على العقارات دون المنقولات ، و يظل الأصل المرهون في حيازة المدين دون الدائن ، و بذلك فهو يختلف عن الرهن الحيازي في بقاء أو عدم بقا محل الرهن تحت حيازة تصرف الدائن .

• حق الاختصاص :

ينشأ حق الاختصاص للدائن ، الذي بيده واجب التنفيذ يلتزم بمقتضاه مدينه بأن يدفع له مبلغا معيناً ، و على ضوء ذلك يقيم الدائن دعوى أمام المحكمة يطلب فيها بإعطائه الاختصاص على عقار معين مملوك لمدينه .

**(4)- الشروط الواجب توفرها في الضمانات لدى البنوك الإسلامية**

يشترط في الضمانات لدى البنوك الإسلامية استثناء الشروط التالية :

✓ أن تكون الأصول المائية سهلة التسييل ؛ و يقصد بها سرعة تحويل الأصول محل الضمان إلى سيولة .

✓ تحتسب الضمانات على أساس تقييم موجودات المشروع الثابتة والمنقولة .

✓ أن تكون الضمانات متناسبة قيمة و نوعاً مع طبيعة العملية ، و مدتها و بما لا يرهق المتعاملين مع البنك .

✓ يمكن أن يكون الضمان شخصياً أو مادياً أو كليهما .

✓ يجوز للبنك اتخاذ كافة الإجراءات القانونية التي تضمن له حقه فيما يتعلق بالأصول المرهونة و سهولة الرجوع إليها لاستثناء كافة حقوقه .

✓ يمكن للبنك إجراء زيارات مفاجئة للأصول محل الرهن ، و التي هي في حوزة العميل ، لتأكد من سلامتها و صحة وجودها ، و إجراء تقييم شامل لها .

✓ يجوز للبنك طلب ضمانات إضافية في حالة تدهور قيمة الضمانات الأصلية .

✓ في حالة وجود ضامن كفاء للعميل، يمكن للبنك أن يحصل على شيك من العميل معززا بشيك آخر من ضامن العميل .

✓ بالنسبة لذوي الدخل المحدود ، يشترط البنك من العميل طالب التمويل من البنك الإسلامي أن يحصل على شهادة من مستخدم العميل أو من

- الصندوق القومي للمعاشات أو صندوق الضمان الاجتماعي ، تفيد بإمكانية الخصم من استحقاق العميل الشهري في حدود الأقساط المتفق عليها إذا لم تغطي من عائدات العملية محل التمويل أو/و من المصادر الأخرى .
- ✓ اشتراط البنك من عميله أن تكون الأصول محل الرهن مؤمنة ضد مجموعة من المخاطر .
- ✓ لا يحق للعميل التصرف في الأصول المرهونة ، سواء كان ذلك ببيعها أو إتلافها إلا بعد نهاية مدّة الرهن.
- ✓ لا يحق للعميل الاعتراض على شروط أخرى حول الضمانات كان قد وافق عليها من قبل في عقد التمويل .
- ✓ أن يكون الضمان مما يمكن التصرف فيه .
- و حيث يمكن لمؤسسة الخدمات المالية الإسلامية أن ترهن الموجودات المباعة، أو أية موجودات مادية أخرى، كضمان للذمة المدينة في المراجعة، كأحد اساليب تخفيف مخاطر الائتمان، و لا يتم تقديم الضمان العيني بشكل تلقائي في عقد المراجعة، لكنه ينبغي أن ينص عليه بشكل واضح، أو يوثق في اتفاقية ضمان مستقلة أثناء أو بعد وقت توقيع عقد المراجعة<sup>23</sup>.

#### (5)- طرق تقييم الضمانات العينية العقارية ( الرهن العقاري):

يتم تقييم الضمانات العينية المقدمة من طرف العميل عن طريق بيوت الخبرة المتخصصة والمسجلة لدى البنك المركزي ، و وفقا للمعايير المهنية ، والمتمثلة فيما يلي:

- القيمة وقت التملك.
- التغييرات التي طرأت علي قيمة الأصل الضامن من تاريخ تملكه.
- التغييرات التي طرأت علي السوق وأثرها في تغير قيمة الأصل الضامن.
- القيمة البيعية للأصول المماثلة وقت التقييم.

23 مجلس الخدمات المالية الإسلامية IFSB- المعيار 15 (معدل كفاية رأس المال للمؤسسات التي تقدّم خدمات مالية إسلامية عدا مؤسسات التأمين الإسلامي و برامج الإستثمار الجماعي الإسلامي- ديسمبر 2013م- ص 122.

• المخاطر المحتملة تعرض الأصل الضامن لها.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يلعب المراقب الشرعي في البنك الإسلامي دوراً كبيراً في مراقبة و متابعة و التأكد من ملاءمة و ملاءمة الضمانات المعتمده من قبل البنك، و ذلك من ناحية :

أن يكون الضمان موافقاً للأحكام الشرعية أساساً و التحقق من كون المدين معسراً أم لا و من ثم النظر في مسألة تسييل الضمانات أو استيفائها في ضوء هذا الأمر التقديري (بالنظر إلى ميسرة).

التحقق من الخسارة قبل شطب الديون و التحقق كذلك من مسؤولية الطرف المسبب للخسارة و حتى لو كان المسبب هو المصرف نفسه خاصة في حالات المشاركة أو المضاربة لأن هذه الخسارة تؤثر أيضاً في حقوق أصحاب الحسابات الاستثمارية.

التأكد من أن قيمة الضمان ونسبة التغطية هي بحدود الخطر أو الضرر الفعلي للتمويل أو الاستثمار و مراعاة إمكانيات التعامل مع المصرف على مبدأ (لا ضرر ولا ضرار)<sup>24</sup>.

#### (6) - حالات تصفية الرهن و الضمانات في البنوك الإسلامية :

هناك حالات لانقضاء الرهن و فسخه، و منها :

✓ لو اشترط الراهن عدم بيع الرهن عند حلول الأجل بطل الرهن، كما لو اشترط المرتهن أنه متى حلَّ الأجل و لم توفي ديني فالرهن لي، يبطل الدين لقوله صلى الله عليه و سلم: ( لا يخلق الرهن، الرهن لمن رهنه له غنمه و عليه غرمه).

✓ إذا مات الراهن أو أفلس، فالمرتهن أحق بالرهن من سائر الغرماء، فإذا حلَّ الأجل و باعه و استوفى دينه، و ما فضل رده، و إن لم يف فهو أسوأ مع الفرقاء في الباقي.

24 أحمد السيد الكردي- الضمانات في المصارف الإسلامية- متوفر بالموقع الإلكتروني بتاريخ 2017/05/01م:

<http://kenanaonline.com>

✓ إذا قام الراهن بأداء ما عليه من دين كان به، وإلا من حق المرتهن متى حلّ الأجل، أن يطالب الراهن بدينه، فإن وفاء الراهن رد إليه رهنه، وإلا استوفى حقه من رهن المحبوس تحت يده من غلته و نمائه إن كان بالإمكان، وإلا باعه واستوفى حقه و ما فضل (الباقى أو الزائد) رده على صاحبه، وإن لم يف الرهن بكل الدين، فما بقى فهو في ذمة الراهن.

✓ الرهن أمانة في يد المرتهن، يضمنه إذا هلك بسبب تقصيره أو إهمال منه، و لا يضمن في غير ذلك، و يبقى في ذمة الراهن، و لكن إذا أنفق المرتهن على الرهن كدين على الراهن، لأنه صاحب الحق في المنافع، و بالتالي فعليه النفقة، و طالما كانت النفقة دينا على الراهن، و الإنتفاع حق له، فإنه يجوز أن ينتفع المرتهن بالمرهون بالقدر الذي يساوي نفقته عليه<sup>25</sup>.

تلجأ البنوك الإسلامية إلى تسييل ضمانات العميل - سواء ببيعها أو تصفيتها - ، عندما يتضح أنه لا جدوى من محاولة انتشاله بتقديم تمويل إضافي، أو تغريمه بحصول البنك على ضمانات إضافية من العميل و تتلخص الحالات التي تأكد للبنك ضرورة تسييل ضمانات العميل في :

أ. عدم مقدرة العميل على سداد التزاماته في الوقت الحاضر أو في المستقبل القريب .

ب. أن ظروف الإعسار التي يمر بها العميل دائمة .

ج. فشل العميل بصفة شبه كاملة على إدارة نشاطه .

د. تأكد البنك من سوء الإدارة غير الحكيمة و غير الرشيدة لأمواله من طرف العميل<sup>26</sup> .

الخاتمة :

25 محمود محمد حمودة- الاستثمار و المعاملات المالية في الاسلام- مرجع سابق- ص 151.

26 موسى رحمان/ ابن براهيم الغالي- القرار التمويلي في البنوك الإسلامية- متوفر بالموقع الإلكتروني:

iefpedia.com

يبقى نشاط البنك الإسلامي نشاطا حساسا يحتاج الكثير من بذل الجهود للحفاظ على ديمومته في السوق المالي ، و المحافظة على الدور الهام الذي يؤديه على المستوى الإقتصادي و الإجتماعي، و بما أنه يعتبر حافظ لأمانة أموال المودعين و مصدر ثقة لعملائه، فمسؤولية طاقمه الاداري و التسييري كبيرة أمام الله في حفظ هذه الأمانة من الضياع، و نظرا لكم المعتر و المتنوع لمختلف نشاطاته التمويلية و الإستثمارية، مجسدا في مختلف الصيغ المالية الإسلامية، كان لزاما على القائمين على أمور هذا البنك الاهتمام بأمر التقليل من المخاطرة أو إدارتها، و من بين الفصول الهامة في إدارة البنك ما يعرف بالضمانات، و هي وسيلة من وسائل الأمان و محاولة الحفاظ على الأموال، و الرهن العقاري هو من بين البنود المهمة في هذا الفصل، إضافة إلى أن التمويل العقاري يتميز بدرجات مخاطرة معتبرة في كثير من الأحيان، و قد خالصنا لمجموعة نتائج هي:

- التوثيق كان موجودا منذ القدم، أين كان عبارة عن تصرفات وفق اجتهادات خاصة، لا يمكن أن يحكم على أنها نظام عام يتعارف عليه الناس ، حيث كان يترجم في تصرفات، ثم تطور إلى أن وصل لما هو عليه اليوم.
- التقليل من المخاطر (تخفيف أثر المخاطر) يحتاج البنك الإسلامي إلى تقنية التقليل من المخاطر (تخفيف أثر المخاطر) في حالة قبوله الخطر، و لكن في حدود معينة و مدروسة بدقة، حيث يقوم باتخاذ كافة الإجراءات و التدابير للتقليل من حجم الخسارة قدر ما يمكن و جعلها في أدنى مستوياتها، كما يمكن تخفيض الخسارة قبل أن تقع أو بعدها، كطلب الضمانات عند منح الإئتمان لعمل احتمالية المخاطرة معه كبيرة.
- الضمانات بنوعيتها الأساسية و الكمالية (بما فيها الضمانات العينية)، تعتبر وسيلة أمان للبنك الإسلامي، لاسترجاع و اداء حقوقه المالية التي لدى الغير.
- الرهن هو جعل مال توثقة بدين يستوف منه و من ثمنه، إن تعذر الإستيفاء من ذمة الغريم.
- يعتبر الرهن العقاري أداة جيدة خاصة في مجال التمويلات بصيغة المرابحة.

- هناك شروط لا بد أن تتوفر في الرهن وأركانه، و العين المرهونة، حتى يكون عقد الرهن صحيحا.
- يعتبر الرهن العقاري وسيلة جيدة تتحقق الأمان للبنك. و تحفظ أمانة الاموال المتمول بها، و بالمقابل هي وسيلة ضغط محكم و مراقبة للعميل حتى يستوفى دينه اتجاه البنك دون تعطل أو استهتار أو تلاعب.
- الرهن العقاري هو وسيلة لتوثيق الديون، و ضمان استيفائها، و الناس بحاجة ماسة لها خاصة في هذا الزمان.
- يساهم الرهن العقاري في ترقية الإقتصاد، و دفع عجلة التمويل و الاقتصاد العقاري الترقوي.

المراجع المعتمدة في البحث:

معاجم:

✓ ابن فارس- مقاييس اللغة.

✓ الزبيدي - تاج العروس

✓ فيروز آبادي - القاموس المحيط.

كتب:

✓ أحمد النجار - البنوك الإسلامية و أثرها في تطوير الإقتصاد الوطني - مجلة المسلم المعاصر - بيروت - العدد 24 - 1982 م.

✓ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني- فتح الباري- ج4- دار الكتب

السلفية.

✓ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني- فتح الباري- صحيح البخاري- باب

ان أحال دين الميت على رجا جاز- دار الريان للتراث- ب.ط- 1986م.

✓ إسماعيل محمد هاشم - مذكرات في النقود و البنوك - بيروت-

القاهرة- دار النهضة العربية- 1976م.



✓ د. أحمد بن عبد العزيز العميرؤ- نوازل العقار/ دراسة فقهية تأصيلية  
لأهم قضايا العقار المعاصرؤ- المملكة العربي السعودية- دار الميمان- ط1-  
2011م.

✓ د. أحمد سليمان خصاونه - المصارف الإسلامية - عمان / الأردن - إربد /  
الأردن - جدارا للكتاب العالمي للنشر و التوزيع \_ عالم الكتب الحديث للنشر و  
التوزيع - ط 1 - 2008 م.

✓ د. محمد علي فركوس- فقه المعاملات المالية- القبة- دار الرغائب و  
النفائس- 1998م.

✓ مجلس الخدمات المالية الإسلامية IFSB- المعيار 15 ( معدل كفاية  
رأس المال للمؤسسات التي تقدم خدمات مالية إسلامية عدا مؤسسات التأمين  
الإسلامي و برامج الإستثمار الجماعي الإسلامي- ديسمبر 2013م.

✓ محمود محمد حمودؤ- الإستثمار و المعاملات المالية في الإسلام-  
عمان/الأردن- الوراق للنشر و التوزيع- ط1- 2006م.

✓ المعايير الشرعية من 01 إلى 48- هيئة المحاسبة و المراجعة و المؤسسات  
المالية الإسلامية- المعيار الشرعي رقم 39/ الرهن و تطبيقاته المعاصرؤ-  
البحرين- ط 2014م.

رسائل جامعية :

✓ توفيق إبراهيم موسى أبو عقيل- أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية  
بين النظرية و التطبيق- رسالة ماجستير- جامعة الخليل/ كلية الدراسات  
العليا/ قسم القضاء الشرعي- فلسطين- 2008م.

مقالات بالمواقع الإلكترونية:

✓ أحمد السيد الكردي- الضمانات في المصارف الإسلامية- متوفر بالموقع

الإلكتروني بتاريخ 2017/05/01م: <http://kenanaonline.com>

✓ موسى رحمانى / ابن براهيم الغالى - القرار التمويلى فى البنوك

الإسلامية - متوفر بالموقع الإلكتروني: [iefpedia.com](http://iefpedia.com)

✓ <http://fiqh.islammmessage.com> م: 2017/05/05

✓ [www.mohamah.net/](http://www.mohamah.net/) م: 2017/05/31

✓ د. عبد الرحمان بن رباح بن رشيد الرادى - الرهن العقارى فى الفقه

الإسلامى - متوفر بالموقع الإلكتروني: <http://fiqh.islammmessage.com>

بتاريخ 2017/06/03.

✓ <http://www.staralgeria.net/> ; 2017/05/01