محاضرات

المصارف الإسلامية

إعداد

د. شادي أنور كريم

تعريف المصرف الإسلامي:

هو: (مؤســـســـة مالية تقوم بأعمال الاســـتثمار والتمويل والخدمات المالية على أســـاس العقود الشـــرعية، وتســـاهم في الادخار والتنمية والتعمير).

الأسس والقواعد الشرعية المنظمة لأنشطة المصارف الإسلامية:

1. **النقود وسيلة وليست سلعة.**
2. **تحرير المال المعطل (بالاكتناز) ودفعه ليأخذ دوره في الاقتصاد.**
3. **عدم التعامل بالربا، لأنه ممنوع لا تجيزه حاجة ولا ضرورة.**
4. **لا قيمة للزمن إذا لم يصاحبه عمل أو إنتاج.**
5. **استثمار الأموال على أساس (الغنم بالغرم)، و (الخراج بالضمان).**
6. **الربح مشاع %، وغير مضمون.**
7. **لا تبع ما لا تملك.**
8. **الدين لايباع.**

الفروق بين البنوك التقليدية والمصارف الإسلامية:

رقم	البيان	البنك التقليدي	المصرف الإسلامي
1	من حيث الهدف	يسعى بصفة أساسية إلى تحقيق أعلى فائدة ممكنة، كما أنه وسيط بين المقرض والمقترض بفائدة.	تحقيق أهداف اجتماعية وأهداف استثمارية ومالية مباشرة وتنمية المجتمع الإسلامي مع الالتزام بقواعد الشريعة الإسلامية في كافة المعاملات المصرفية مع عدم إغفال عامل تحقيق الربح.
2	الأنشطة الرئيسة	يركز على منح القروض مقابل فائدة محددة مقدما: إما الإقراض بفائدة أو الاقتراض بفائدة.	يتميز المصرف الإسلامي بخصوصية أساليب استثمار أمواله، حسب الشريعة الإسلامية من بيع وشراء وتجارة ومرابحة ومضاربة ومشاركة وسلم واستصناع وتأجير وغير ذلك.
3	من حيث الشكل	البنوك التقليدية إما تجارية أو متخصصة: (عقارية، صناعية، زراعية)، ولكنها في جميع الأحيان، فهي تمول فقط عن طريق القرض بفائدة.	المصارف الإسلامية تشتمل على أكثر من شكل، فهي تقوم بمشروعات عقارية وزراعية وصناعية، أو تمويلها.

4	**التكيف الشرعي**	**البنك التقليدي مؤسسة تقوم بقبول الودائع، أي: القروض من الأفراد وغيرهم، وتقديمها قروضا للغير، فالمصرف وسيط بين المقرض والمقترض بفائدة كقاعدة عامة.**	**المصرف الإسلامي يكون مضاربا، أو مشاركا، أو رب المال أو صانعا، أو مستصنعا أو بائعا أو مشتريا أو نحو ذلك.**
5	**ضمان الربح والخسارة**	**البنك التقليدي ضامن، لأنه يقترض ويقرض بفائدة.**	**المصرف الإسلامي بالنسبة للودائع غير ضامن إلا في حالات التعدي أو التقصير، أو مخالفة الشروط أو العرف التجاري.**
6	**التكافل الاجتماعي**	**البنوك التقليدية لا يندرج تحت أنشطتها الرئيسة أي أمر اجتماعي.**	**إحدى خصوصيات المصرف الإسلامي: تحقيق التكافل الاجتماعي، وذلك عن طريق إحياء فريضة الزكاة عن طريق صناديق الزكاة، ومن خلال القرض الحسن، أو تخصيص مبلغ من المال للقروض الحسنة بشروط خاصة.**

كيف ينظر الاقتصاد الوضعي إلى عقد القرض؟

الاقتصاد الوضعي يجعل القصد من وراء ممارسة جميع العقود الأرباح فقط، وهي لا تهتم بالجانب التكافلي والتعاوني والأخلاقي في مباشرة العقود.

لذلك فالبنوك التقليدية لا تمنح القروض ولا تأخذها إلا بفائدة.

كيف ينظر الاقتصاد الإسلامي إلى عقد القرض؟

الاقتصاد الإسلامي جعل عقد القرض عقد تبرع وتكافل وتعاون ومساعدة وإحسان، وهو لم يجعل عقد القرض عقد تجارة ومعاوضة وربح، ولذلك لا يجوز للمصارف الإسلامية أن تمنح القروض بفائدة أو تأخذها بفائدة.

الاقتصاد الإسلامي لم يجعل جميع العقود مادية بحتة حتى يكون القصد من ورائها الأرباح فقط بل **قسم العقود إلى نوعين:**

النوع الأول: القصد من ممارسته التجارة والربح، كعقد البيع والشراء والإجارة والسلم والشراكة والمضاربة.

النوع الثاني: القصد من ممارسته التكافل والتعاون والمساعدة والإحسان، كعقد القرض والهبة والعارية والوقف والكفالة.

وظائف البنوك التقليدية:

إن القوانين المنظمة لعمل البنوك تمنعها من العمل في مجال الاستثمار القائم على الربح والخسارة. فهي تتلقى الودائع من الجمهور بصفتها قروضا، وتحصر وظائفها - كما يقول القانونيون والاقتصاديون - في الإقراض والاقتراض بفائدة، وخلق الائتمان بإقراض تلك الودائع بفائدة.

العلاقة بين البنوك التقليدية والمودعين:

إن التكييف الشرعي والقانوني للعلاقة بين المودعين والبنوك التقليدية هو علاقة إقتراض لا وكالة ولا استثمار.

صور الربا والفائدة:

1. كل زيادة أو فائدة على للدين للذي حل أجله وعجز المدين عن الوفاء به مقابل تأجيله.
2. الزيادة أو الفائدة على القرض منذ بداية العقد.

الودائع المصرفية:

أولا: الودائع تحت الطلب (الحسابات الجارية) سواء أكانت لدى البنوك الإسلامية أو البنوك الربوية هي قروض بالمنظور الفقهي، حيث إن المصرف المتسلم لهذه الودائع يده يد ضمان لها وهو ملزم شرعا بالرد عند الطلب. ولا يؤثر على حكم القرض كون البنك **(المقترض)** مليئا.

ثانيا: إن الودائع المصرفية تنقسم إلى نوعين بحسب واقع التعامل المصرفي:

أ - الودائع التي تدفع لها فوائد، كما هو الحال في البنوك الربوية، هي قروض ربوية محرمة سواء أكانت من نوع الودائع تحت الطلب **(الحسابات الجارية)**، أم الودائع لأجل، أم الودائع بإشعار، أم حسابات التوفير.

ب - الودائع التي تسلم للبنوك الملتزمة فعليا بأحكام الشريعة الإسلامية بعقد استثمار على حصة من الربح هي رأس مال مضاربة، وتنطبق عليها أحكام المضاربة **(القراض)** في الفقه الإسلامي التي منها عدم جواز ضمان المضارب **(البنك)** لرأس مال المضاربة.

ثالثا: إن الضمان في الودائع تحت الطلب **(الحسابات الجارية)** هو على المقترضـــين لها **(المســـاهمين في البنوك)** ما داموا ينفردون بالأرباح المتولدة من استثمارها، ولا يشترك في ضمان تلك الحسابات الجارية المودعون في حسابات الاستثمار، لأنهم لم يشاركوا في اقتراضها ولا استحقاق أرباحها.

الفائدة أو الربا ليست ربحا:

الفائدة أو الربا هي الزيادة التي يدفعها المقترض على أصل القرض أو الدين، وهي ليست ربحا، لأنها لم تدخل في أي صفقة تجارية، وإنما دخلت في صفقة مالية تتكون من:

1- مال نقدي.
2- زمن.

وعملية التجارة تتكون من:

1- مال نقدي.
2- زمن.
3- سلعة أو خدمة (عمل).

وهذا هو الفرق بين البيع والربا.

أهداف البنوك الإسلامية:

1. تقديم الخدمات المصرفية وممارسة الأعمال التمويل والاستثمار القائمة على أساس الربح لا الفائدة في جميع صورها وأشكالها.

2- تطوير وسائل جذب الأموال والمدخرات وتنميتها بالمشاركة في الاستثمار المنتج بأساليب ووسائل مصرفية لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

3- المساهمة بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

محظورات المصرف الإسلامي:

1- يحظر التعامل بالفائدة المصرفية أخذا وعطاء.

2- يحظر الاستثمار أو التمويل لسلعة أو مشروع لا تبيحه الشريعة الإسلامية.

أساليب التمويل والتمول الاستثمارية في الصيرفة الإسلامية

الأسلوب الأول

الوكالة في الاستثمار

الوكالة في الاستثمار "عقد يفوض بمقتضاه شخص آخر في استثمار مبلغ من المال مملوك لصالح الموكل مقابل أجر محدد بمبلغ مقطوع أو نسبة من المال المستثمر".

وقد انعقد الإجماع على أن الموكل يملك المال المستثمر، وله غنمه - (ربحه)، وعليه غرمه - (خسارته)، وللوكيل الأجرة المحددة في عقد الوكالة إذا كانت الوكالة بأجر.

منافع عقد الوكالة في الاستثمار

- عدم التعامل بالفائدة وإنه بديل شرعي.
- استثمار الموكل بأمواله.
- حصول الوكيل على التمول والأجر المحدد.
- تحقيق التنمية الاقتصادية.

الأسلوب الثاني

عقد البيع بالتقسيط

البيع بالتقسيط أسلوب من أساليب التمويل في الصيرفة الإسلامية.

تعريف البيع بالتقسيط:

البيع بالتقسيط: "عقد بيع يسلم فيه المبيع، ويقسط ثمنه إلى آجال معلومة".

منافع البيع بالتقسيط:

- بديل شرعي عن الاقتراض بفائدة.
- توفير حاجات معدمي المال.
- حصـــول البـاعـة على ربح أكثر، لأنهم يبيعون بثمن أغلى في البيع بالتقسيط.
- استمرارية الحركة التجارية.

في حالة عدم القدرة على سداد الأقساط:

لا يجوز للمصـارف الإسـلامية في عقد البيع بالتقسـيط فرض غرامة مالية أو الزيادة في الثمن على المدين (المشـتري) في حالة التأخر عن دفع الأقسـاط، بل عليها الانتظار إلى الميســـرة أو إلى حين بيع الرهن، هذا في حللة وجود سبب شرعي لعدم المماطلة وعدم القدرة على سداد الأقساط.

أما حالة المماطلة والقدرة على الدفع والســداد وعدم وجود ســبب شــرعي للدفع والســداد فتنطبق أحكام الغاصــب على مؤخر الأقســاط، فعليه تعويض الضرر الذي لحق الدائن من أجل التأخر عن سداد الأقساط.

الأسلوب الثالث

المرابحة للآمر بالشراء

تعريف المرابحة للآمر بالشراء:

المرابحة للآمر بالشـراء: "شـراء المصـرف الإسـلامي سـلعة ما، بأمر ووعد من الزبون ثم بيعها له بالدين مع زيادة ربح".

هذا العقد بديل شـرعي عن اقتراض الزبون من البنك بفائدة، فبدلا من أن يأتي الزبون إلى البنك ليقترض منه بفائدة ثم يقوم بشـــراء ما يريده، فيطلب من البنك أن يشتري له سلعة ما ثم هو يشتريها من البنك مرابحة بالدين.

أهمية المرابحة للآمر بالشراء:

- عدم التعامل بالفائدة.
- تحقيق المصرف الإسلامي الأرباح.
- تلبية حاجات الزبائن.
- تحقيق الحركة التجارية.

كيف يتم عقد المرابحة للآمر بالشراء؟

يتم عقد المرابحة للآمر بالشراء بعقدين:

العقد الأول: يتم بين البنك الإسلامي وصاحب السلعة.

العقد الثاني: بين البنك الإســـلامي والزبون للذي طلب من البنك بشـــراء السلعة ووعده بشرائها منه إذا اشتراها له.

اندماج عقد المرابحة للآمر بالشـراء مع عقد البيع بالتقسـيط في المصـارف الإسلامية:

المصـارف الإسـلامية تدمج بين العقدين: (عقد المرابحة للآمر بالشـراء مع عقد البيع بالتقسـيط)، حيث يقوم المصـرف الإسـلامي بشـراء السـلعة المعينة والمحددة من قبل الزبون وبأمر ووعد منه، ثم يقوم البنك ببيعها له بأقســـاط معلومة لآجال معينة.

الأسلوب الرابع

عقد المضاربة

عقد المضـــاربة: "عقد شـــراكة بين طرفين، أحدهما بالمال، والآخر بالعمل، ويتفقان على توزيع الربح، ويتحمل صـاحب المال الخسـارة بالمال، ويخسـر الآخر تعب العمل".

أهمية عقد المضاربة:

كثيرا ما صـــاحب المال لا يعلم التجارة أو ليس له وقت يســـعه للتجارة والاستثمار.

وهناك ناس آخرون ليســـت لهم أموال لكن هم أصـــحاب قوة وخبرة وعلم بالتجارة والاستثمار.

فعقد المضـاربة يجمع بين صـاحب المال وصـاحب الخبرة لصـالح الطرفين والصالح العام.

كيف يمارس المصرف الإسلامي عقد المضاربة؟

المصرف الإسلامي له ثلاث حالات في عقد المضاربة:

الحالة الأولى: إما يمول الزبائن للتجارة والاستثمار بالمضاربة.

الحالة الثانية: وإما يتمول من الزبائن للتجارة والاستثمار هو بالمضاربة.

الحالة الثالثة: وإما يتمول من بعض الزبائن ويمول الآخرين، ويكون هو وسيطا بين الطرفين.

وفي جميع الحالات يتفق المصـرف الإسـلامي مع الزبائن في توزيع الأرباح، ويتحمل صـاحب المال هو فقط الخسـارة بالمال والآخر يخسـر بالوقت والعمل والتعب.

كيفية توزيع الربح:

يوزع الربح بحسب الاتفاق، إما مناصفة، أو الثلث لأحدهما والثلثان للآخر، أو ربع الربح لأحدهما وثلاثة أرباع الأخرى للآخر، أو غير ذلك.

كيفية توزيع الخسارة:

يتحمل صاحب المال هو فقط الخسارة بالمال.

والمضارب يخسر بالوقت والعمل والتعب.

ضمان رأس المال:

لا يضمن المضارب رأس المال في حالة الخسارة أو التلف إلا في حالات التعدي أو التقصير أو مخالفة العرف التجاري.

وعلى رأي بعض العلماء يجوز اشتراط تضمين المضارب رأس المال، وذلك للمصلحة، وقلة الثقة، وندرة الصدق، وعدم الحفاظ على الأمانات.

الأسلوب الخامس

عقد المشاركة

تعريف المشاركة:

"عقد شراكة بالمال بين طرفين أو أكثر للاتجار والاستثمار بالمال المخلوط، والربح والخسارة بقدر المشاركة برأس المال".

منافع عقد المشاركة:

1. عقد المشاركة مفيد للمشاريع الضخمة والتي تحتاج إلى أموال هائلة، والتي لا يستطيع فرد واحد القيام بها، والمشاركة عقد تعاون لتنفيذ المشاريع الكبيرة.
2. أداء الأعمال في عقد المشاركة بشكل أفضل، وتوزيع أعباء التجارة والاستثمار على الأطراف المشاركة.

عقد المشاركة بديل للاقتراض بفائدة:

عقد المشاركة بديل شرعي لاقتراض أحد الطرفين أو الأطراف بفائدة، فبدلا من أن يقترض بفائدة مقطوعة ومحددة يشارك الطرف الآخر بماله ويشتركون في الربح والخسارة.

الأسلوب السادس

المشاركة المنتهية بالتمليك

(المشاركة المتناقصة)

تعريف المشاركة المنتهية بالتمليك:

"اتفاق بين طرفين في عقد المشاركة لتنازل أحد الطرفين ببيع حصته بثمن رمزي أو هبتها للطرف الآخر بعد مدة معينة إذا سدد رأس ماله مع تحصيل ربح".

منافع عقد المشاركة المنتهية بالتمليك:

1. تملك جميع المشروع.
2. رب أحد الطرفين لا يستطيع القيام بوحده بالمشروع، فيطلب المشاركة من الطرف الآخر مؤقتا.
3. تنفيذ المشاريع والمصانع والمتاجر الضخمة.

عقد المشاركة المنتهية بالتمليك بديل للاقتراض بفائدة:

عقد المشاركة المنتهية بالتمليك بديل شرعي لاقتراض أحد الطرفين أو الأطراف بفائدة للقيام بالمشاريع الضخمة، فبدلا من أن يقترض بفائدة مقطوعة ومحددة يشارك الطرف الآخر مؤقتا.

الفروق بين شركة المضاربة والشركة بالأموال:

1. عقد المضاربة تكون المشاركة بالمال من طرف والجهد من طرف آخر.

أما عقد المشاركة فكلا الطرفين يشاركون بالأموال.

2. توزيع الربح في عقد الشركة بالأموال يكون بحسب قدر المشاركة في عقد الشركة، فمثلا الذي شارك 50% يحصل على الربح بقدر مشاركته الذي هو 50%.

أما في عقد المضاربة يكون توزيع الربح على حسب الاتفاق،، فمثلا إذا كان الاتفاق على أن يكون 70% لصاحب المال و 30% للمضارب فإنه يكون كذلك.

وكذلك الخسارة تكون كذلك في عقد المشاركة بالأموال.

أما في عقد المضاربة فالخسارة المادية يتحملها صاحب المال، وأما المضارب فإنه يتحمل الخسارة المعنوية من صرف الجهود والأوقات وغير ذلك.

3. المخاطر أقل في عقد المشاركة من عقد المضاربة لأن كل واحد من الشركاء يعمل بجدية ويحرص على عدم وقوع الخسارة.

وأما في عقد المضاربة لأن المضارب لم يشارك بالمال لذلك أحيانا يتقصر في أعماله.

هل يجوز لصاحب رأس المال أن يحدد الربح في شركة المضاربة بمقدار معين من المال؟

الجواب:

لا يجوز في المضاربة أن يحدد المضارب لرب المال مقدارا معينا من المال، لأن هذا يتنافى مع حقيقة المضاربة، ولأنه يجعلها قرضا بفائدة، ولأن الربح قد لا يزيد على ما جعل لرب المال فيستأثر به كله، وقد تخسر المضاربة، أو يكون الربح أقل مما جعل لرب المال، فيغرم المضارب.

الفرق الجوهري الذي يفصل بين المضاربة والقرض بفائدة الذي تمارسه البنوك الربوية:

هو أن المال في يد المضارب أمانة، لا يضمنه إلا إذا تعدى أو قصر، والربح يقسم بنسبة شائعة، متفق عليها، بين المضارب ورب المال، وقد أجمع العلماء الكبار على أن من شروط صحة المضاربة: أن يكون الربح مشاعا بين صاحب المال والمضارب، دون تحديد قدر معين لأحد منهما.

الأسلوب السابع

عقد السلم

تعريف عقد السلم:

"عقد بيع يعجل تسليم الثمن في مجلس العقد، ويؤخر المبيع إلى أجل مسمى".

منافع عقد السلم:

1. الاحتراز من الفائدة والربا.
2. الحصول على التمويل لإكمال المشروع والإنتاج.
3. صرف وبيع المنتوجات قبل إنتاجها، فعقد السلم يريح البائع من بقاء المنتوجات وعدم بيعها.
4. حصول المشتري على منتوجات رخيصة، لأن السلع المستقبلية أرخص من السلع الحاضرة.

عقد السلم بديل للاقتراض بفائدة:

عقد السلم بديل شرعي عن الاقتراض بفائدة، فبدلا من أن يقترض البائع بفائدة ويحصل على السيولة لإكمال المشروع أو الإنتاج، فيبيع منتوجاته المستقبلية في الحاضر للحصول على السيولة للقيام بإكمال منتوجاته.

الآثار الاقتصادية لعقد السلم:

1. استمرارية الإنتاج.

2. حصول البائع على السيولة والربح مقدما.

3. تقليل البطالة أو القضاء عليها.

4. توفير السلع القليلة في أوقات الحاجة والنجاة من ندرتها.

تطبيقات عقد السلم:

يستفاد من عقد السلم في هذا العصر لأمور كثيرة، منها:

- تمويل عجز ميزانية الدولة، (بيع النفط والمعادن عن طريق عقد السلم).

السلم الموازي:

"عقد سلم نتيجة عقد سلم سابق بحيث يقوم أحد الطرفين بعد إبرام عقد السلم الأول عقد سلم آخر مع طرف ثالث على نفس السلعة المسلم فيها وبأجل لا يقل من أجل العقد الأول".

الأسلوب الثامن

عقد الاستصناع

تعريف عقد الاستصناع:

"طلب المشتري (المستصنع) من البائع (الصانع) بصنعة شيء ما، خلال مدة معينة، ويتفقان على الثمن وعلى كيفية دفعه، ولا يشترط أن يدفع الثمن أو جزء منه في مجلس العقد".

منافع عقد الاستصناع:

1. عدم صناعة شيء لا يريده السوق، فالصناعات تكون بحسب الرغبات.
2. قضاء حاجة المستصنع.

عقد الاستصناع بديل للاقتراض بفائدة:

عقد بديل شرعي لاقتراض بفائدة فبدلا من أن يقترض المستصنع من البنك التقليدي بفائدة لشراء السكن، فيدخل في عقد الاستصناع ويشتري سكنا ويدفع الثمن على حسب الاتفاق بآجال وبأقساط.

ميزة عقد الاستصناع عن بقية العقود:

عقد الاستصناع كثيرا ما لا يتواجد فيه ركنان رئيسان من أركان عقد الاستصناع، وهما: (الشيء المطلوب صنعه، والثمن)، مع أن إبرام العقد صحيح.

مشروعية عقد الاستصناع:

شرع عقد الاستصناع إرفاقا وتسهيلا ورفعا للحرج على الناس.

إدخال عقد التقسيط مع عقد الاستصناع:

يمكن أن يدخل عقد التقسيط مع عقد الاستصناع بحيث يدفع المستصنع الثمن بأقساط معلومة بحسب الاتفاق مع الصانع.

الاستصناع الموازي:

"عقد استصناع نتيجة عقد استصناع سابق بحيث يقوم أحد الطرفين بعد إبرام عقد الاستصناع الأول عقد استصناع آخر مع طرف ثالث على نفس السلعة المطلوبة صناعتها وبأجل لا يقل من أجل العقد الأول".

أولا: إن المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان، وينبغي أن يوفر بالطرق المشروعة بمال حلال، وإن الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والإسكانية ونحوها، من الإقراض بفائدة قلت أو كثرت، هي طريقة محرمة شرعا لما فيها من التعامل بالربا.

ثانيا: هناك طرق مشروعة يستغنى بها عن الطريقة المحرمة، لتوفير المسكن بالتملك (فضلا عن إمكانية توفيره بالإيجار)، منها:

أ- أن تقدم الدولة للراغبين في تملك مساكن، قروضا مخصصة لإنشاء المساكن، تستوفيها بأقساط ملائمة بدون فائدة، سواء أكانت الفائدة صريحة، أم تحت ستار اعتبارها (رسم خدمة)، على أنه إذا دعت الحاجة إلى تحصيل نفقات لتقديم عمليـات القروض ومتابعتها، وجب أن يقتصر فيها على التكاليف الفعلية لعملية القرض.

ب- أن تتولى الدول القادرة إنشاء المساكن وتبيعها للراغبين في تملك مساكن بالأجل والأقساط بالضوابط الشرعية.

ج- أن يتولى المستثمرون من الأفراد أو الشركات بناء مساكن تباع بالأجل.

د- أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع - على أساس اعتباره لازما - وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه، بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة

المؤدية للنزاع، دون وجوب تعجيل جميع الثمن، بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميزوه عن عقد السلم.

الأسلوب التاسع

الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

تعريف الإجارة:

"عقد إذن (أي: إذن المؤجر للمستأجر) بالانتفاع من العين المستأجرة التي يتجدد الانتفاع منها مع بقاء عينها لمدة وبأجرة معلومتين".

أهمية عقد الإجارة:

شرع عقد الإجارة تسهيلا ورفعا للحرج على الناس، وليس كل الناس لهم القدرة المالية لشراء ما يحتاجون إليه من السلع والخدمات، فمن هنا تظهر أهمية عقد الإجارة، فهي مخرج للقضاء على الحاجات.

منافع عقد الإجارة:

1. بالنسبة للمستاجر أحيانا المستاجر يحتاج إلى العين المستأجرة لمدة معينة، ولا يريد شراءها فبعقد الإجارة يقضي حاجته بكلفة أقل.
2. وبالنسبة للمؤجر فعقد الإجارة أسلوب لاستنماء المال واستثماره ومصدر إيراد شهري أو سنوي له.

تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

"عقد إجارة لمدة معلومة قد تزيد أجرتها عن أجرة المثل، يتنازل المؤجر بعدها عن ملكية العين المستاجرة للمستأجر بالهبة أو بالبيع بثمن رمزي، ويكون المستاجر في النهاية هو المالك وصاحب العين المستأجرة.

منافع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

كثيرا ما يفكر المستأجر أن يكون صاحب العين المستأجرة، ففي البداية ليست له القدرة المالية لشراء العين المستأجرة، فلذلك يدخل في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك فيدفع شهريا أجرة المثل أو أكثر منها بحسب الاتفاق، فعبد انتهاء المدة يكون المستأجر صاحب العين المستأجرة بالهبة أو بالبيع.

الفرق بين عقد التقسيط والإجارة المنتهية بالتمليك:

بإبرام عقد التقسيط تنتقل ملكية العين المباعة إلى المشتري في مجلس العقد، وأما في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك فلا تنتقل ملكية العين المباعة حتى يتنازل المؤجر في نهاية العقد عن العين المؤجرة للمستأجر.

وفي هذا الأخير احتفاظ بالعين المباعة وعدم تعرضها للضياع.

عقد التورق

أنواع عقد التورق:

النوع الأول: التورق الشرعي:

شراء سلعة بالقرض وبأقساط أو بدونها ثم بيعها لغير من اشتري منه بثمن أحيانا أقل من ثمن الشراء للحصول على السيولة والنقد.

هذا النوع من عقد التورق جائز، لأنه لا يتضمن عقد القرض بفائدة وعدم التواطؤ على سلعة معينة وجعلها غطاء للقرض بفائدة، وفيه نشاط اقتصادي وحركة تجارية في السوق.

النوع الثاني: التورق المنظم:

التورق المنظم في الحقيقة قرض بفائدة بين المقرض والمقترض (المورق والمستورق)، إلا أنهما يجعلان السلعة غطاء للقرض بفائدة، كأنهما يمارسلان عقد بيع لا قرض، ويريدان بذلك صبغة شرعية.

وهذا العقد غير جائز، لأن في النهاية ينتهي العقد بالقرض بفائدة بين المقرض والمقترض، ويستطيع المقرض أن يجعل سلعة واحدة للإقراض بفائدة لعشرات الأشخاص، ولا نشاط اقتصاديا ولا حركة تجاريا في السوق.