

مخبر التنمية الاقتصادية والبشرية في الجزائر
جامعة البليدة 2 - الجزائر
بالتعاون مع:
الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل - السعودية
و
مركز بيان للهندسة المالية الإسلامية - السودان

البيع مع استثناء المنفعة كصيغة مبتكرة ومقترحة للتمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر

ورقة مقدمة للمؤتمر العلمي الدولي الثالث حول:
الإبداع والتميز في الاقتصاد والتمويل الإسلامي
المنعقد أيام: 19 ، 20 أبريل 2017
البليدة

إعداد:
أ.د/ سليمان ناصر
جامعة قاصدي مرباح
ورقلة
الجزائر

البيع مع استثناء المنفعة كصيغة مبتكرة ومقترحة للتمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر

أ.د/ سليمان ناصر

جامعة ورقلة

الجزائر

مقدمة:

يعتبر التطوير والابتكار من أهم المتطلبات في أي مؤسسة، وهو يرتبط لدى بعض المفكرين بحياتها وتطورها ومنهم "بيتر دراكر Peter Drucker" أحد رواد علم التنظيم وإدارة الأعمال. ولا يختلف الأمر بالنسبة للصناعة المالية الإسلامية، والتي يشكو الكثير من مؤسساتها من وجود فائض في السيولة وضعف بالمقابل في تنوع المنتجات التي تمكن من استغلال أو توظيف أمثل لتلك السيولة.

تعاين الجزائر مثل كثير من البلدان العربية والإسلامية من أزمة كبيرة في السكن، أفرزت العديد من المظاهر الاجتماعية السلبية، بل والاحتجاجات الخطيرة أحيانا، ذلك لأن هذا السكن تعودت الدولة منذ الاستقلال على توفيره للمواطن بأسعار مدعّمة وبصيغ مختلفة، وهو ما جعله عبئا ثقيلا على ميزانيتها لأنه يدخل ضمن نفقات الدعم الاجتماعي. لكن بعد انهيار أسعار النفط التي تشكّل المورد الرئيس لمداخيل البلاد منذ منتصف سنة 2014، أصبحت الدولة مضطرة لتقليص تلك النفقات، وأصبحت الحاجة ملحة للتفكير في بدائل أخرى لتمويل قطاع السكن بدلاً من الاعتماد على خزينة الدولة.

هذه الورقة تتناول هذه المشكلة وتقدم مقترحاً تمويلياً إسلامياً ومبتكراً لحلها، ويمكن صياغة الإشكالية العامة لهذه الورقة في: كيف يمكن أن يكون البيع مع استثناء المنفعة بديلاً تمويلياً إسلامياً ومناسباً لقطاع السكن في الجزائر، بالاستفادة من تجربة بيت التمويل الأمريكي "لاربا" في هذا المجال؟، وقد تناولنا هذا الموضوع من خلال ثلاثة محاور أساسية هي:

- مدخل عام لصيغة البيع مع استثناء المنفعة.

- تطبيق صيغة البيع مع استثناء المنفعة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

- تجربة تطبيق البيع مع استثناء المنفعة في بيت التمويل الأمريكي "لاربا".

I- مدخل عام لصيغة البيع مع استثناء المنفعة:

I-1- تعريف البيع مع استثناء المنفعة:

البيع من التصرفات الجائزة في الإسلام، قال تعالى: "وأحل الله البيع وحرم الربا"⁽¹⁾، واستثناء المنفعة يعني منعها وحبسها منه، وهذا الاستثناء قد يكون لفظياً، مثل أن يقول البائع للمشتري:

"بعتك هذه الدار باستثناء سكنها شهراً"، وقد يكون حُكماً، وهذا إما بموجب التزام سابق ولا يزال قائماً كبيع دار مؤجرة لم تنته مدة إيجارها، أو بموجب الشرع كبيع دار المعتدة من طلاق أو وفاة، أو بموجب العرف كبيع دار لا زالت أمتعة البائع فيها فتستثنى بضعة أيام لحين نقلها وإفراغ البيت.

إذن يمكن تعريف البيع مع استثناء المنفعة بأنه ذلك البيع الذي يعطي للمشتري تملك كامل المنفعة بالعقد، ولكن يوجد ما يمنع استيفاء بعضها مدة زمنية معينة، وذلك بموجب التزام سابق أو بموجب الشرع أو ما اطّرد به العرف⁽²⁾.

I-2- الحكم الفقهي للبيع مع استثناء المنفعة:

اختلف الفقهاء في حكم البيع مع استثناء المنفعة لمدة معلومة، فهناك من حرّم هذه المعاملة واعتمد في ذلك أساساً على ما ورد عن الرسول صلى الله عليه أنه "نهى عن بيع وشرط"⁽³⁾، وهو قول الحنفية، والراجح عند الشافعية، ورواية عن الحنابلة.

وهناك من أجازها، وهو قول المالكية، ورواية أصح ومعمول بها عند الحنابلة، ورأي مرجوح عند الشافعية. وقد اشترط المالكية في جواز العملية تقييدها بأجل لا تتغير العين فيه، بينما اتفق الفقهاء القدامى والمعاصرون على اشتراط أن تكون المدة المستثناة أو المحبوسة فيها المنفعة معلومة للطرفين حتى لا يدخل العقد ضمن دائرة الغرر.

وقد استدل المجيزون لهذا البيع بحديث جابر بن عبد الله (رضي الله عنه) أنه: كان يسير على جمل له قد أعيأ، فمرّ النبي صلى الله عليه وسلم فضربه، فدعا له، فسار بسير ليس يسير مثله، ثم قال صلى الله عليه وسلم: بعنيه بوقية (أوقية)، فبعته، فاستثنت حملانه إلى أهلي، فلما قدمنا، أتيته بالجمل، ونقدني ثمنه، ثم انصرفت، فأرسل على إثري، قال صلى الله عليه وسلم: ما كنت لآخذ جملك، فخذ جملك ذلك فهو مالك⁽⁴⁾.

كما استدلوا أيضاً على جواز المعاملة بالقياس على بيع أرض مزروعة، أو دار مؤجرة، أو نخل عليه ثمر، فاستثنى البائع تلك الثمرة له، فإنه يصح البيع وتبقى الثمرة إلى أوان الجذاذ⁽⁵⁾.

قال ابن قدامة الحنبلي: "ويصح أن يشترط البائع نفع المبيع مدة معلومة، مثل أن يبيع داراً، ويستثنى سكنها شهراً، أو جملاً، ويشترط ظهره إلى مكان معلوم، أو عبداً، ويستثنى خدمته سنة، نصّ على هذا أحمد، وهو قول الأوزاعي، وإسحاق، وأبي ثور، وابن المنذر، وقال الشافعي، وأصحاب الرأي: لا يصح الشرط؛ "لنهى النبي - صلى الله عليه وسلم - عن بيع وشرط"، ولأنه يناهض مقتضى البيع، فأشبهه ما لو شرط أن لا يسلمه"⁽⁶⁾.

I-3- بعض الأحكام الهامة المتعلقة بالبيع مع استثناء المنفعة:

هناك بعض الأحكام المتعلقة بالبيع مع استثناء المنفعة أوردها المميزون لهذه العملية كمسائل متفرقة، نورد أهمها فيما يلي⁽⁷⁾:

- نفقة المبيع المستثنى نفعه مدة الاستثناء تقع على عاتق البائع، لأنه مالك المنفعة أثناء مدة الاستثناء.

- يجوز للبائع أن يؤجر أو يعير المبيع المستثنى نفعه لمن يقوم مقامه في الانتفاع به أثناء مدة الاستثناء، شريطة ألا يكون أكثر ضرراً من البائع، قياساً بجواز إجارة المستأجر للعين المؤجرة لمن يُشترط فيه ألا يكون أكثر ضرراً من المستأجر.

- إذا هلكت عين المبيع أثناء مدة الاستثناء كانهدام الدار، فلا يحق للبائع الرجوع على المشتري بما اشترط من المنفعة، ولا بما يقابلها، إلا إذا أعاد المشتري بناء الدار مثلاً، فيجوز للبائع أن يستوفي منفعته بعد البناء إلى تمام مدة الاستثناء وهذا رأي المالكية. أما الحنابلة فقالوا إن كان هلاك المبيع أثناء مدة الاستثناء بتقصير من المشتري وجب عليه دفع أجرة المثل للبائع لحرمانه من المنفعة لما بقي من المدة، أما إن كان الهلاك لسبب لا يد للمشتري فيه فلا يلزمه شيء على الصحيح في مذهبهم.

- أجاز الحنابلة أن يشترط البائع بأن تكون منفعة المبيع خلال مدة الاستثناء لغيره، بحيث ينتفع بالمبيع لمدة معينة من تلك المدة أو بكاملها.

- يرى الحنابلة بأنه إذا أراد المشتري أن يعطي عوضاً للبائع عن المنفعة المستثناة، لم يلزم البائع قبوله لأن حقه متعلق بتلك العين المباعة، أما إذا تراضيا على ما يقوم مقام المبيع في المنفعة، أو أن يأخذ عنه البائع عوضاً عن تلك المنفعة المستثناة جاز لهما ذلك، لأنهما أصحاب الحق دون غيرهما.

- يرى الحنابلة بأنه يصح أن يبيع المشتري العين المستثناة منفعتها، وتكون في يد المشتري الثاني مستثناة أيضاً، ولا خيار له إن كان عالماً بأن العين التي اشتراها مستثناة منفعتها؛ لأنه دخل على بصيرة، كما لو اشترى معيماً يعلم عيبه، أما إذا لم يكن على علم بذلك فله خيار الفسخ لأنه عيب، كما لو اشترى داراً مؤجرة.

II- تطبيق صيغة البيع مع استثناء المنفعة في تمويل قطاع السكن في الجزائر:

اعتماداً على الآراء الفقهية المجيزة لصيغة البيع مع استثناء المنفعة، فإنه يمكن الاستفادة منها في تمويل قطاع السكن في الجزائر، وسنتناول ذلك من خلال العناصر الآتية:

II-1- الوضعية العامة لقطاع السكن في الجزائر وضرورة تقديم البديل في تمويله:

لا يخفى على المتبعين للشأن الاقتصادي والاجتماعي الجزائري مدى حدة أزمة الإسكان في الجزائر، والتي أصبحت تستنزف جزءاً كبيراً من ميزانية الدولة الخاصة بالدعم الاجتماعي، لذلك

حاولت الدولة توفير السكن للمواطن بمختلف الصيغ حسب فئات المجتمع، وجميع تلك الصيغ لا تخلو من دعم الدولة ولو بدرجات متفاوتة.

فالصيغ المطبقة حالياً في إنشاء السكنات من طرف الدولة هي:

- السكن الإيجاري العمومي.

- السكن الاجتماعي.

- سكن البيع بالإيجار.

- السكن الترقوي.

- بناء ذاتي.

- السكن الريفي.

فعلى سبيل المثال، تمكنت الدولة من إنجاز وتوزيع 2049106 وحدة سكنية بمختلف الصيغ خلال ثماني سنوات من 2004 إلى 2011. وقد خططت السلطات لإنجاز وتوزيع 1 مليون سكن (بمختلف الصيغ) خلال المخطط الخماسي: 2010 - 2014 ضمن برنامج رئيس الجمهورية لتطوير السكن. إلا أن البرنامج السابق وتحت ضغط الحاجة، امتد إلى برمجة ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية خلال نفس الفترة⁽⁸⁾، ثم قفز العدد إلى 2.2 مليون وحدة خلال نفس الفترة. ويتضمن مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية لإنجاز 6.1 مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ في إطار البرنامج الخماسي الجديد 2015-2019 تداركاً للعجز الهيكلي في هذا المجال والاستجابة بذلك لطلبات كافة الأشخاص الذين يستوفون شروط الاستفادة.

وبعد انهيار أسعار النفط بداية من منتصف عام 2014 وتراجع مداخيل البلاد من وارداتها الخارجية بأكثر من 60% (على اعتبار أن النفط والغاز يمثلان ما يقارب 94% من صادرات البلاد)، بدأت الدولة تفكر جدياً في تقليص تلك الميزانية الضخمة الموجهة لدعم الخدمات الاجتماعية وعلى رأسها قطاع السكن.

يصل مبلغ التحويلات الاجتماعية (ميزانية الدعم الاجتماعي) في ميزانية الدولة لسنة 2017 إلى 1630.8 مليار دج*، أي ما يعادل أكثر من 14 مليار دولار، وهو ما يمثل نسبة 8.4% من الناتج الداخلي الخام. بلغ منها ما هو موجه لدعم السكن 305 مليار دج (حوالي 2.6 مليار دولار) وهو ما يمثل 18.7% من ميزانية الدعم الاجتماعي أو التحويلات الاجتماعية⁽⁹⁾.

مع الإشارة هنا إلى أن مبلغ التحويلات الاجتماعية (ميزانية الدعم الاجتماعي) تمثل نسبة 23.7% من الميزانية العامة للدولة لسنة 2017، وبالرغم من محاولة الدولة تقليص تلك الميزانية

بعد انهيار أسعار النفط وتراجع مداخيل البلاد، إلا أنها ارتفعت مقارنة بسنة 2016 بعد أن كانت تمثل نسبة 23.1 % من ميزانية الدولة في تلك السنة⁽¹⁰⁾.

نشير هنا إلى أن وزير السكن والعمران والمدينة صرح لوسائل الإعلام في نهاية سنة 2014 بأن الجزائر تحصي سنوياً 1.6 مليون طلب حقيقي للسكن عبر مختلف بلديات الوطن، مما يعني الزيادة الحتمية لهذا العدد خلال السنتين الأخيرتين.

ونرى أن الصيغة التي نحن بصدد تناولها أي البيع مع استثناء المنفعة تعتبر أهم صيغة مقترحة لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر من طرف البنوك الإسلامية، وهي تدخل في مجال تطوير المنتجات المصرفية خاصة منها ما يتعلق بالتمويل الإسلامي، وابتكار صيغ تلبي حاجات المواطن والمجتمع في حياته اليومية، في ظل وجود بنوك إسلامية معتمدة تعمل في البلاد، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تخفف العبء التمويلي عن ميزانية الدولة والذي أشرنا إليه سابقاً، لأنها تنقل ذلك العبء إلى البنوك خاصة الإسلامية منها.

II-2- كيفية تطبيق صيغة البيع مع استثناء المنفعة في تمويل قطاع السكن في الجزائر:

يمكن تطبيق صيغة البيع مع استثناء المنفعة في تمويل الإسكان في الجزائر وفق الخطوات الآتية:

- يتقدم الشخص (طبيعي أو معنوي) بطلب تمويل سكن أو عقار إلى البنك الإسلامي، مع تقديم مواصفات السكن (شقة، فيلا، عمارة ... إلخ)، مع الاتفاق على السعر والأجل.
- يتعاقد البنك الإسلامي مع مقاول أو شركة أشغال لإنجاز المسكن أو العقار، مع تقديم كافة المواصفات المتعلقة به إلى المقاول، والاتفاق على الأجل الذي يكون متوافقاً أو قبل الأجل المتفق عليه مع طالب المسكن، مع التفاوض والاتفاق على المبلغ.
- بعد استلام المسكن من المقاول ودفع ثمنه، يمضي البنك الإسلامي عقد بيع مع طالب المسكن، مع استثناء منفعته لمدة تكون مساوية وكافية لاستيفاء ثمن المسكن من طرف البنك مع هامش ربحه، وتُحدد تلك المدة حسب قدرات التسديد المتعلقة بطالب المسكن، والتي تتعلق بدورها بمقدار أجرته أو دخله الشهري، مع تحديد حد أقصى لعمر طالب المسكن حين طلبه للتمويل، وقد جرت العادة في البنوك الجزائرية الممولة لقطاع السكن أن تمتد آجال التسديد إلى مدد تتراوح بين 20 و 25 سنة، وقد تكون أقل من ذلك باتفاق الطرفين.

ويمكن أن يشتري البنك العقاري السكني مشاركةً مع العميل (وهو ما يقوم به بيت التمويل الأمريكي "لا ربا" كما سنرى لاحقاً) ثم يتم بيع حصة البنك في العقار للعميل بتكلفة الشراء بدون أرباح، لمدة التمويل المخطط لها، ويستثنى البنك منفعة الحصة المباعة لمدة التمويل ذاتها، ثم يقوم البنك بإيجار المنفعة المستثناة للعميل مشتري الرقبة أو العقار للمدة ذاتها، وذلك بأجرة شهرية يراعى فيها

أجرة المثل في السوق، ويكون القسط الذي يلتزم العميل بدفعه مكوناً من جزأين: الأول يتعلق بتكلفة حصة البنك في العقار وهو أصل التمويل، والثاني أجرة المثل للمنفعة المستثناة⁽¹¹⁾.

والبنك ليس ملزماً بالإجارة للعميل، ويمكن تأسيس الإجارة للعميل على الوعد الملزم من طرف واحد البنك أو العميل عملاً بجواز الوعد الملزم من طرف واحد وفقاً لقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي⁽¹²⁾.

- أما في الحالة التي نقترحها هنا فيقوم البنك الإسلامي بإمضاء عقد إجارة مع طالب المسكن لمدة تساوي المدة المستثناة فيها المنفعة، والتي تكافئ مدة استرجاع البنك لتكلفة المسكن وهامش ربحه كما أسلفنا. وقد رأينا في أحكام هذا البيع أنه يجوز للبائع أن يؤجر المبيع المستثنى نفعه لمن يقوم مقامه في الانتفاع به أثناء مدة الاستثناء، ولا يضر هنا أن يكون المشتري نفسه لأن الأمر ليس فيه شبه ببيع العينة.

- يتفق البنك مع طالب المسكن (المشتري) على رهن المسكن لدى البنك لحين استيفاء كامل الأجرة أو الأقساط، ضماناً لحصول هذا الأخير على حقه.

وقد رأينا في أحكام هذا البيع بأنه يصح أن يبيع المشتري العين المستثناة منفعتها، وتكون في يد المشتري الثاني مستثناة أيضاً، ولكن يُشترط هنا موافقة البنك مادامت العين مرهونة للبنك في مقابل المنفعة المستثناة.

- عند قيام العميل بالسداد المبكر لأصل التمويل فما هو التصرف الذي يقوم به البنك؟، أمام البنك خياران في هذه الحالة، الأول: أن يطالب بقيمة المنفعة المستثناة لكل المدة المتبقية بعد إعادة حسابها كما لو دفعت مقدماً أي يجري عليها حسماً لصالح العميل، الثاني: أن يتنازل البنك عن المنفعة في أي وقت يقوم به العميل بسداد كل المتبقي من أصل التمويل⁽¹³⁾.

II-3- المزايا التي يحققها البيع مع استثناء المنفعة في تمويل قطاع السكن في الجزائر مقارنة بالصيغ الأخرى:

يحقق البيع مع استثناء المنفعة في حال تطبيقه في تمويل قطاع السكن في الجزائر العديد من المزايا أهمها:

- التخفيف على الدولة من عبء تمويل قطاع السكن بتكفل البنوك خاصة الإسلامية منها بتحمل جزء كبير منه كما سبقت الإشارة، وقد رأينا أن هذا القطاع يستنزف مبالغ ضخمة من ميزانية الدعم الاجتماعي للدولة.

- حتى لو تكفلت البنوك التقليدية بتمويل قطاع السكن، فإن هذه العملية تكلف الدولة أيضاً مبالغ ضخمة تتمثل في الفوائد المدعّمة والمدفوعة من طرف خزينة الدولة لتلك البنوك، إذ من المعلوم أن

البنوك الجزائرية تمويل شراء المساكن بقروض حُددت فائدتها بمعدل 1 % من طرف الدولة والتي يدفعها المستفيد أو العميل للبنك، على أن تتكفل خزينة الدولة بدفع الفارق إلى البنك، لأن معدل فائدة البنوك تتراوح حالياً بين 5 و 7 % حسب ظروف السوق والمنافسة (باستثناء قروض الاستهلاك التي تكون أكثر)، وبالتالي فإن تطبيق صيغة البيع مع استثناء المنفعة من طرف البنوك الإسلامية سوف يخفف على خزينة الدولة أيضاً دفع فرق الفوائد للبنوك التقليدية.

- تكاليف الصيانة للعين المؤجرة (المسكن) كلها تقع على عاتق العميل طالب المسكن، سواء منها الأساسية بصفته المالك للعين أو الرقبة، أو التشغيلية بصفته المستأجر المالك لمنفعة الإيجار أثناء مدة الاستثناء أو السداد، عكس الحالة في صيغة الائتمان الإيجاري Leasing في البنوك التقليدية، أو الإيجار المنتهي بالتمليك في البنوك الإسلامية، حيث يؤكد الفقهاء في هذه الصيغة الأخيرة على أن مصاريف الصيانة الأساسية تقع على عاتق المالك المؤجر أي البنك، ومع ذلك يحتمل فيها الكثير من البنوك الإسلامية نفقات الصيانة كلها على المستأجر رغم ملكيتها للأصل. كما أن تطبيق البيع مع استثناء المنفعة بهذه الصيغة المقترحة يجعل البنك الإسلامي مطمئناً على صيانة الأصل المرهون من طرف العميل الذي ينتفع بالمسكن لأنه مالكة.

- نقل ملكية المسكن من البنك إلى العميل طالب السكن، تحل الكثير من الإشكالات القانونية والضريبية المتعلقة بال عقار أو المسكن في حالة بقاء الملكية للبنك كما هو الأمر في صيغة الائتمان الإيجاري Leasing في البنوك التقليدية، أو الإيجار المنتهي بالتمليك في البنوك الإسلامية.

- بالرغم من تشابه هذه الصيغة مع المراجعة للآمر بالشراء في بعض مراحلها وفي طريقة السداد، إلا أنها تتفادى الكثير من الإشكالات التي تُثار حول المراجعة، من صورية المعاملة، وعدم تحمل البنك لمخاطر العملية كاملة، إضافة إلى إشكالية الوعد الملزم من عدمه.

III- تجربة تطبيق البيع مع استثناء المنفعة في بيت التمويل الأمريكي "لاربا":

III-1- نبذة تعريفية عن بيت التمويل الأمريكي "لاربا":

يقع مقر بيت التمويل الأمريكي "لاربا" في مدينة ويتير Whittier وهي إحدى مدن مقاطعة لوس أنجليس بولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية ويمتد نشاطه إلى 50 ولاية أمريكية، وهو يعمل منذ سنة 1987، ويقوم بتمويل العقارات وشراء المساكن، إضافة إلى السيارات، ونشاط التجارة والأعمال.

يشير بيت التمويل الأمريكي "لاربا" في عقودهِ وإعلاناتهِ، إلى أن مهمته هي بذل أقصى الجهود لتوفير تمويل خالٍ من الربا وبديل للنظام التقليدي الربوي، التمويل المقدم يسعى لأن يكون متوافقاً مع الشريعة الإسلامية، ويحترم في نفس الوقت وبصرامة القوانين والأنظمة الحكومية في الولايات المتحدة

الأمريكية. ولذلك يرفع بيت التمويل الأمريكي "لاربا" شعاراً مختصراً هو: "تغيير قوانين الولايات المتحدة الأمريكية هو بالتأكيد ليس ضمن مهمتنا".

لبيت التمويل الأمريكي "لاربا" مراقب شرعي، كما أنه يخضع للتدقيق الشرعي من قبل شركة رقابة، وآخر تقرير لهذه الشركة بمطابقة العمليات لأحكام الشريعة الإسلامية لصالح البيت كان بتاريخ 15 آذار/مارس 2016، وهو منشور بموقع "لاربا"⁽¹⁴⁾.

III-2- كيفية تمويل بيت التمويل الأمريكي "لاربا" لشراء المساكن بصيغة البيع مع استثناء المنفعة:

يستند تطبيق نموذج تمويل شراء مسكن في بيت التمويل الأمريكي "لاربا" على صيغة المشاركة المتناقصة في الانتفاع أو المشاركة المتناقصة مع الإجارة، ويتم ذلك على أساس قيمة الإيجار الفعلي المكافئ للعقار أو المسكن في السوق وفي نفس المنطقة، ويتم ذلك وفق الخطوات الآتية⁽¹⁵⁾:

- "لاربا" يشتري العقار بالاشتراك مع العميل، بعد أن يوكل هذا الأخير في اختيار وتحديد العقار والتفاوض على ثمن الشراء.

- "لاربا" يخوّل للعميل شراء العقار وتسجيله مباشرة باسمه، يصبح العميل مالكاً للعين أو الرقبة، ولكن يحتفظ "لاربا" بحق المنفعة في نصيب أو حصة العميل.

- يتقدم العميل بطلب شراء حصة "لاربا" بنفس سعر شرائها، فيقبل هذا الأخير الطلب، فيتم دفع قيمة البيع على أقساط شهرية ولمدة زمنية قد تصل إلى 30 عاماً دون إضافة أي فوائد وهو ما يطلق عليه تسديد رأس المال.

- العميل يقبل بأن يرهن ملكيته لصالح "لاربا"، كما يقبل العميل و "لاربا" المشاركة في العائد من الإجارة واستخدام جزء منه في تسديد ملكية "لاربا" مع مراعاة أن يكون الإيجار مساوياً لما هو مطبّق في السوق فعلياً، وهذه المشاركة تكون متناسبة مع الملكية بينهما، مما يمكّن العميل من سداد دينه تدريجياً، مما يجعل حق تملك "لاربا" في المنفعة يتناقص تدريجياً أيضاً، حتى تصبح الملكية 100 % للعميل.

- القسط الذي يدفعه العميل وخلال فترة قد تصل إلى 30 عاماً يتكون من جزء من القرض بدون فوائد، ومبلغاً مساوياً لنصيب "لاربا" من الإيجار والمتناسب مع ملكيته.

- "لاربا" له برنامج في أجهزة الحاسوب التي يستعملها، بحيث تكون مدخلات البرنامج هي: قيمة العقار، مبلغ التمويل، عدد سنوات التسديد والقيمة الإيجارية الشهرية والتي يتم الحصول عليها من معطيات السوق، ويبقى المجهول المطلوب من البرنامج هو معدل العائد على الاستثمار، على عكس

البنوك الربوية والتي تكون مدخلات البرنامج لديها هي: مبلغ التمويل، عدد سنوات التسديد ومعدل الفائدة، والمجهول المطلوب هو القسط الواجب الدفع شهرياً.

- بالنسبة لتحليل العائد على الاستثمار من طرف "لاربا" هناك ثلاث نتائج محتملة وهي:

أ- إذا كان العائد على الاستثمار أعلى من العائد المتوقع من قبل المستثمرين لدى "لاربا"، هذا الأخير يقرّر التمويل، ولكن يخفض من قيمة الإيجار من أجل جعلها منافسة لأقساط الدفع الشهري لدى البنوك الربوية.

ب- إذا كان العائد على الاستثمار أقل بكثير مما كان يتوقعه المستثمرون لدى البيت (مثلاً 2% في حين أن كانت المعدلات المنافسة هي 6%)، "لاربا" تعيد النظر في الاستثمار وترفض التمويل.

ج- إذا كان عائد الاستثمار أقل بجزء هامشي عن المعدلات المتوقعة من طرف المستثمرين لدى البيت (مثلاً 5% والمستثمرون يتوقعون 6%)، "لاربا" تنصح العميل بإعادة التفاوض على سعر أقل للعقار.

- عند سداد كامل رأس المال، "لاربا" يقوم برفع الرهن عن ملكية العميل مما يفيد بانتهاء الصفقة.

خاتمة و خلاصة:

كخاتمة لهذه الورقة يمكن أن نلخص أهم ما انتهت إليه فيما يلي:

- البيع مع استثناء المنفعة ورد بحديث صحيح عن الرسول صلى الله عليه وسلم وإن اعترض عليه بعض الفقهاء، لكن يمكن الاعتماد على قول المجيزين له كصيغة مبتكرة في المعاملات المالية المعاصرة في سبيل تطوير المنتجات المصرفية الإسلامية.

- يعاني المجتمع الجزائري من أزمة كبيرة في مجال السكن، وتمويل هذا القطاع من طرف الدولة ومنذ الاستقلال جعله يستهلك ميزانية ضخمة ضمن نفقات الدعم الاجتماعي، وبعد انهيار أسعار النفط منتصف عام 2014 وتوجه الدولة نحو تقليص ذلك الدعم، أصبحت هناك ضرورة ملحة لإيجاد بدائل أخرى لتمويل قطاع السكن.

- يعتبر البيع مع استثناء المنفعة أحد البدائل التمويلية الإسلامية الهامة والمقترحة لتمويل قطاع السكن، لأنه يخفف العبء التمويلي لهذا القطاع على الدولة وينقله إلى البنوك خاصة الإسلامية منها، كما أنه يحل الكثير من الإشكالات القانونية التي يصادفها الإيجار المنتهي بالتملك، أو الشرعية كما في المراجعة.

- تعتبر تجربة بيت التمويل الأمريكي "لاربا" رائدة في تطبيق البيع مع استثناء المنفعة في تمويل شراء المساكن، يمكن الاستفادة منها من بقية البنوك الإسلامية سواء في الجزائر أو العالم الإسلامي.

الهوامش والإحالات:

- (1)- سورة البقرة، آية: 275.
- (2)- تيسير برممو: "استثناء المنفعة في عقد البيع في الفقه الإسلامي"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد الثاني، 2013، ص 275 (بتصرف).
- (3)- رواه الطبراني والحاكم.
- (4)- أخرجه البخاري، وأخرجه مسلم بلفظ قريب منه.
- (5)- تيسير برممو، مرجع سابق، ص 281.
- (6)- ابن قدامة: المغني، كتاب البيع، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، بيروت/لبنان، 1392 هـ - 1972م، ج 4، ص 210.
- (7)- تيسير برممو، مرجع سابق، ص 288 وما بعدها.
- (8)- <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/StatistiquesArabes.aspx> . موقع وزارة السكن والعمران . والمدينة، تاريخ الاطلاع: 2016/12/19.
- * 1 دولار أمريكي = 116.12 دينار جزائري خلال الأسبوع الأخير من شهر ديسمبر 2016.
- (9)- مذكرة عرض مشروع قانون المالية لسنة 2017 وتقديرات 2018-2019، وزارة المالية، ص 26.
- (10)- المرجع السابق، نفس الصفحة.
- (11)- عبد الباري مشعل: "حلول إبداعية: نموذج بيت التمويل الأمريكي لاربا"، مقال منشور بجريدة السبيل، بتاريخ: 2014/10/09.
- (12)- المرجع السابق.
- (13)- المرجع السابق.
- (14)- <https://www.lariba.com/site/model.html> - 20/12/2016 تاريخ الاطلاع: (14)
- (15)- المرجع السابق.