كلية الحقوق
قسم القانون المدني

التمويل العقاري ودوره في التنمية الاقتصادية في الفقه الإسلامي والقانونين المصري والكويتي

رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

مقدمة من الباحث

عبد الناصر جاد سليمان

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة من السادة:

أ.د. أحمد السعيد شرف الدين (**مشرفاً ورئيساً**)

أستاذ قسم القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة عين شمس.

أ.د. سعيد أبو الفتوح (**مشرفاً وعضواً**)

أستاذ الشريعة الإسلامية- كلية الحقوق - جامعة عين شمس.

أ.د. السيد عطية عبد الواحد (**عضواً**)

أستاذ الاقتصاد - كلية الحقوق - جامعة عين شمس.

أ.د. نهاد أحمد إبراهيم (**عضواً**)

مدير إدارة دعم ومتابعة القطاعات القانونية ببنك التعمير والإسكان.

١٤٤١هـ/٢٠٢٠م

كلية الحقوق
قسم القانون المدني

صفحة العنوان

اسم الطالب: عبد الناصر جاد سليمان

عنوان الرسالة: التمويل العقاري ودوره في التنمية الاقتصادية في الفقه الإسلامي والقانونين المصري والكويتي.

الدرجة العلمية: الدكتوراه.

القسم التابع له: القانون المدني.

الكلية: الحقوق.

الجامعة: جامعة عين شمس.

سنة التخرج:

سنة المنح: ٢٠٢٠م

كلية الحقوق
قسم القانون المدني

التمويل العقاري ودوره في التنمية الاقتصادية في الفقه الإسلامي والقانونين المصري والكويتي

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

من الباحث

عبد الناصر جاد سليمان

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة من السادة:

أ.د. أحمد السعيد شرف الدين (مشرفاً ورئيساً)

أستاذ قسم القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة عين شمس.

أ.د. سعيد أبو الفتوح (مشرفاً وعضواً)

أستاذ الشريعة الإسلامية- كلية الحقوق - جامعة عين شمس.

أ.د. السيد عطية عبد الواحد (عضواً)

أستاذ الاقتصاد - كلية الحقوق - جامعة عين شمس.

أ.د. نهاد أحمد إبراهيم (عضواً)

مدير إدارة دعم ومتابعة القطاعات القانونية ببنك التعمير والإسكان.

الدراسات العليا

ختم الإجازة: أجيزت الرسالة: بتاريخ / /

موافقة مجلس الكلية موافقة مجلس الجامعة

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿وَأَنَّ هَٰذَا صِرَاطِي مُسْتَقِيمًا فَاتَّبِعُوهُ ۖ وَلَا تَتَّبِعُوا السُّبُلَ فَتَفَرَّقَ بِكُمْ عَن سَبِيلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ وَصَّاكُم بِهِ لَعَلَّكُمْ تَتَّقُونَ ﴿١٥٣﴾﴾ **سورة الأنعام: الآية ١٥٣**

صدق الله العظيم

إهداء

بسم الله، والحمد لله الذي سهل ليّ كل عسير، والصلاة والسلام على رسول الله محمد بن عبد الله الهادي إلى كل تيسير، وعلى آله وصحبه أهل الجد والتشمير.. وبعد،

فأهدي هذا العمل المتواضع:

- إلى أمي وأبي رحمهما الله وأسكنهما فسيح جناته.
- إلى شيخي الجليل، نبيل الكويت ومسندها وفقيهها فضيلة الأستاذ الدكتور وليد عبدالله عبدالعزيز المنيس، حفظه الله.
- إلى زوجتي على صبرها وتقديرها لمهمتي البحثية.
- إلى بناتي وأبنائي الأعزاء على تفهمهم لمطالب التغرب والارتحال.
- وإلى وطني مصر حفظها الله من كل مكروه، وبلدي الثاني الكويت

(إذا كان حب الأوطان والبلدان من الأديان، فإن مصر حرسها الله تعالى هي الوطن الأم الرؤوم، والكويت كانت ولازالت الأب الحنون، فنعم البلد والأهل، وأخوة الإسلام والعروبة، ونعم البيت " بيتك ").

- كما اهدي عملي أيضا إلى المؤسسات المصرفية الإسلامية والتقليدية للنظر فيما توصلت إليه هذه الدراسة فلعلها تفتح مجالاً أرحب نحو العمل المصرفي المبني على الشرع الحكيم.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي علّم بالقلم، وشرفه بالقسم، الذي علّم الإنسان ما لم يعلم. أحمده سبحانه وأشكره، جعل العلم من الدين، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له الملك الحق المبين، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، إمام المربيّن وقدوة العلماء والسالكين، صلى الله وسلم عليه وعلى آله وأصحابه الهداة المتقين، ومن سار على هديهم، وسلك سبيلهم إلى يوم الدين.

﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِين ﴾.

وإذا الفتى ظفرت يداه بنعمة ... فدوامها بدوام شكر المنعم

فالشكر والحمد لله أولا وأخيرا ظاهرا وباطنا على ما أنعم ووفق، ولتمام هذه الرسالة.

وأرفع شكري وتقديري وأمتناني **لجامعة "عين شمس"** وأخص **كلية الحقوق** على موافقتها الكريمة شرف انضمامي لطلبتها، وفي القلب من ذلك خيرة أساتذتها، **الأستاذ المبجل الدكتور/ أحمد السعيد شرف الدين، الأستاذ بكلية الحقوق – جامعة عين شمس،** على قبوله الإشراف على هذه الرسالة، وشرف تتلمذي على يديه، **وفضيلة الأستاذ المبجل الدكتور/ سعيد أبو الفتوح الأستاذ بكلية الحقوق – جامعة عين شمس،** على قبوله الإشراف على هذه الرسالة، وشرف تتلمذي على يديه، واشكرهما على ما تفضلا به من النصح والتوجيه والإرشاد، فما كان في هذه الرسالة من منافع فمن فضل الله، ثم فضلهما.

فـــتقبّلوا منّي القليل وشأنكـــم ... أسمى وأين الشعرُ والإنشاءُ

كما يشرفني أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى **الأستاذ الجليل الدكتور/ السيد عطية عبدالواحد،** أستاذ الاقتصاد بكلية الحقوق جامعة عين شمس، على موافقته الكريمة قبول الاشتراك في لجنة الحكم والمناقشة ؛ ويشرفني أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى **السيد الجليل الدكتور/ نهاد أحمد إبراهيم، مدير**

إدارة دعم ومتابعة القطاعات القانونية ببنك التعمير والإسكان، على موافقته الكريمة قبول الاشتراك في لجنة الحكم والمناقشة الموقرة.

كما اتقدم بالشكر والتقدير لكافة الأخوة والأخوات العاملين في كلية الحقوق على ما بذلوه من جهود كريمة وتعاون مثمر، ما كان لهذه الرسالة أن تصل يدي العلماء الإجلاء، لولا فضل الله ثم جهودهم المخلصة.

وصلِّ اللهم على خير البرية ومعلم البشرية سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم، والحمد لله رب العالمين.

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمـــة

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دور التمويل العقاري من منظور الفقه الإسلامي، في مقابلة ما جاء في القوانين الوضعية – القانونين: المصري والكويتي كنموذج –، ومن ثم أهمية كل منهما وما نتج عنهما، وأثره في التنمية الاقتصادية على كافة المستويات، وصولاً إلى الفروق الفاصلة بينهما. حيث يتضح من خلال مجريات البحث التمايز الفارق بين التمويل العقاري في الفقه الإسلامي والتمويل القانوني، ومنتجات كل منهما، وأثـــاره على الاقتصاد المحلي والإقليمي والعالمي. وطبقا لمجريات البحث، سيتضح ما إذا كانت المعاملات الإسلامية مناسبة وصالحة لكل عصر ومصر أم أن ذلك يفتقر إلى الدليل، فنظرة إلى أي من المشاركة أو الإجارة أو الاستصناع... الخ، كمنتجات للتمويل العقاري الإسلامي، نجد أنها تؤثر على الحياة الاجتماعية بكافة أطيافها ومكوناتها، ففي منتج المشاركة مثلا، يقوم العميل (المتمول) بشراء أرض أو عقار بغرض الاستثمار أو المتاجرة، وذلك بمشاركة البنك أو المؤسسة (الممول)، والذي بدوره يتحمل تمويل الجزء الذي يحتاجه العميل لتمام الصفقة كالنصف مثلا، مقابل المشاركة في الربح أو الخسارة بقدر هذه الحصة، وبالتالي يتم سداد هذا التمويل من قبل المتمول من ريع (دخل) هذا العقار أو بيعه بعد مدة زمنية. فهنا نرى دورة فعلية تعكس حركة دوران لمنتج حقيقي، وتحريكا للسوق، وتشغيلا طبيعيا لرأس المال وليس توليده. فضلا عن تحمل الممول جانباً من التشغيل والمخاطر في مقابل الربح.

أما ما يقابل هذا المنتج في التمويل العقاري القانوني في ظل القانُونَين المصري أو الكويتي، يقوم البنك أو المؤسسة التقليدية بمنح العميل المال مقابل فائدة معينة لاترتبط بالعقار المطلوب تمويله إلا من حيث كونه ضمانا لهذه الأموال وفوائدها المباشرة أو المركبة. مما يؤثر أيضا على الحياة الاجتماعية بكافة أحوالها

ودرجاتها، سواء على المستوى الشخصي للمتمول أم الممول أم المستوى الوطني أم الإقليمي بل والعالمي.

فهل التأثير هنا بشقيه النافع والضار (الإيجابي والسلبي) إذا تم إسقاطه على كلا المنتجين الإسلامي والتقليدي، أي منهما سيظهر نفعه أو ضرره أو هما معا ؟ غير أن ما مر من أزمات وكساد بل انهيار لكثير من البنوك والمؤسسات العالمية كان التمويل العقاري في صورته التقليدية (الربوية) فاعلا في هذا الكساد أو الانهيار – نتيجة تضخم الضمانات العقارية – متمثلا ذلك في أزمات عالمية أقربها أزمتي عام ١٩٢٩م، و ٢٠٠٧ – ٢٠٠٨م، وما ترتب عليهما من كوارث ظهر تأثيرها على كافة الأصعدة، يعد مؤشراً ودليلاً قوياً على ضرر التمويل العقاري التقليدي، وهذا ما سنراه مفصلا ، إن شاء الله تعالى.

ثم تتطرق الدراسة فيما بعد إلى دور كل من التمويل المتوافق مع الفقه الإسلامي والتمويل القانوني في الاستثمار العقاري، ومن ثم آثارهما في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والأخلاقية على كافة المستويات؛ مع بيان هل التمويل في الفقه الإسلامي فوائده ومنافعه لاتنقطع من جهة ؟ وهل التمويل العقاري التقليدي به من العيوب أو الفساد أو البطلان مايترتب عليه ضرر بالغ على مستوى الفرد أو المجتمع أو على المستوى الوطني أو العالمي من جهة أخرى ؟ مما سيدلل على فطرة أزلية في ثوب جديد: " صناعة الخالق "، أليست هي الصناعة الحقيقية (الفاعلة) لمصلحة الخلائق " وأنها صناعة تامة الأركان صالحة للزمان والمكان والإنسان ؟

وبالتالي استعراض دور التمويل العقاري الإسلامي في التنمية على مستوى الفرد أو الجماعة أو المستوى الإقليمي أو العالمي، وأثره في خدمة الحياة الإنسانية دنيا ودين، وتميزه بتلبية الحاجات البشرية، وقابليته بل وشموليته للمعاملات المستحدثة بكافة أفرعها وتفريعاتها ؛ وكذلك دور التمويل التقليدي في هذا النظام العقاري الكبير.

وقد حاز إبراز هذه المقاصد على اهتمام البحث، في ظل وجود نظام عالمي يدفع إلى المادية المجردة، وغزو ثقافي بمفاهيم غربية وشرقية لاتقل خطورة عن مصادرها تهدف إلى خلط لكافة القيم والقواعد وعلى رأسها الغزو الاقتصادي والثقافي من خلال العولمة الاقتصادية والثقافية، دون مراعاة للحكمة العظمى والغاية الكبرى من الحياة. ومن جهة أخرى يسعى البحث إلى إثبات أن المعاملات وفق الشريعة الإسلامية هي الأصل ومحور صلاح النظام الاقتصادي وتطوره، بما يعم نفعه ويمتد أثره من الفرد والمجتمع إلى الإقليمية والعالمية.

ومما ساعد الباحث(*) كونه موظفا معايشاً للمعاملات العقارية لحوالي عقدين من الزمان في إحدى المؤسسات الاقتصادية الإسلامية، وتوفر جملة من البيوع المستخدمة في مجال العمل تتعلق بموضوع البحث على الإفادة من هذا الجو العملي، عله يمنح هذا البحث موطأ قدم أو شعاع يعكس بصيصا من نور على ماجاء فيه.

وأخيرا.. يستعرض البحث أبرز ما توصل إليه من توصيات ونتائج، منها ما يؤكد واقع الدلالات القطعية على الفروقات الشاسعة والاختلافات الواضحة بين التمويل العقاري الإسلامي، وطرق ووسائل التمويل الوضعي أو الربوي، ومنها ما يدل على قدرة أي منهما على تغطية وشمول أدواته ومنتجاته لكافة أنواع هذا التمويل، وكيفية التطبيق بما يضمن استقرار وتحريك السوق، وسلامة الاقتصاد ومتانته، وتدوير فعلي، وحركة اقتصادية قائمة على منتجات حقيقية، ومنها ما يدل على خطورة بعض التمويلات وضررها البالغ، ومن ثم توفير البدائل المناسبة لمثلها.

أهمية التمويل العقاري:

عنت كثير من المصارف والمؤسسات والشركات بالتمويل العقاري، لتلبية الطلب المتزايد عليه، ومن قبل ذلك كانت الشريعة الإسلامية قد أحكمت الصيغ والوسائل التمويلية وكيفية إدارتها على الوجه التي يضمن سلامة هذا التمويل،

(*) يعمل الباحث محللا لمخاطر التمويل العقاري، في إدارة المخاطر في مؤسسة بيت التمويل الكويتي، في دولة الكويت، حيث تم تعيينه في المؤسسة بتاريخ ١٩٩٩/١٠/١١م.