

الباب الثاني

التكييف الفقهي لنظام الاشتراك الزمني ، ومجالاته

تمهيد:

تقوم فكرة هذا الباب على إعطاء التعريفات الأساسية لهذا التكييف التي يتميز بها عن غيره من المصطلحات المتشابهة والتطرق إلى التكييف الفقهي والتصوير البديل ، وهو موضوع مهم للغاية ، ثم يتطرق الباحث إلى مجالاته في قطاعات متعددة كالإسكان والسياحة ، وقطاع النقل والمواصلات ، والقطاع المالي والمصرفي

ويشتمل هذا الباب على فصلين

الفصل الأول : التعريف والتكييف لنظام عقود الاشتراك الزمني

الفصل الثاني : مجالات نظام الاشتراك الزمني

الفصل الأول : التعريف والتكييف لنظام عقود الاشتراك الزمني

تمهيد:

يمتدح الباحث في هذا الفصل إلى بحث وتحليل تعريف التكييف الفقهي لعقود نظام الاشتراك الزمني ، وتمييزه عن غيره من المصطلحات الأصولية المشابهة، كالاتجاه والقيلاب والتخريج والاستنباط لما بينها من تداخل وتقارب وأهمية التكييف الفقهي في إنقاذ الاقتصاد العالمي المعاصر باعتبار التكييف الفقهي هو ملاذ الاقتصاد الإسلامي في كل مشكلة تتعلق بالتأصيل الشرعي وحسم مشروعية عقوده المثيرة للجدل من عدمها ، وأن العالم اليوم وجد ضالته في الاقتصاد الإسلامي منقاداً له من برائن النظام الراسمي المتوحش ثم تطرق الباحث إلى التكييف الفقهي للمسائل المشكلة في هذه العقود وتخريجها على عقد متقدم من خلال منهجية واضحة وتحقيق فقهي راجح، إضافة إلى إخراج صور عقود هذا النظام من خلال جداول دقيقة تعزيراً للمسار التطبيقي في هذه الدراسة وتسهيلاً لوضع عقود هذا النظام موضع التنفيذ .

كل ذلك تطرق إليه الباحث من خلال هذه المباحث الثلاثة الآتية :

المبحث الأول : تعريف تكييف نظام الاشتراك الزمني وأهميته وطرقه

المبحث الثاني : التصور البديل لمشكلات تكييف نظام الاشتراك الزمني

المبحث الثالث: صور عقود نظام الاشتراك الزمني على عقود متقدمة وانهاؤها

المبحث الأول : تعريف تكييف نظام الاشتراك الزمني وأهميته وطرقه

يستهدف التكييف الفقهي التوصل إلى شرعية ما يستجد من التعامل اليومي لحركة الحياة والأحياء والتي هي محل نظر واجتهاد، والبحث في مدى اتفاق هذا التعامل وانسجامه مع أحكام هذا الدين وقيمه وقواعد الشريعة ونصوصها من عدمه ، حتى يتميز الممنوع من المشروع و الحلال من الحرام وذلك في كافة مجالات الحياة الاقتصادية منها والسياسية والاجتماعية لاسيما ما نحن بصددده وهو الإسهام في دعم مسار التنمية والنهوض بالمؤسسات المالية الإسلامية المختلفة وتطويرها، فماهومفهوم هذا التكييف وحقيقته وتعريفه؟

المطلب الأول : تعريف التكييف الفقهي لعقود نظام الاشتراك الزمني

التعريف اللغوي للتكييف الفقهي :

التكييف اشتقاق من "كَيْفَ" كَيْفُهُ فَتَكْيِفُ (166) وهو قياس لاسماع فيه ، فأما قولهم: هذا شيء لا يُكَيَّفُ، فكلام مولد؛ قاله الأصمعي (167) وقد أقر هذا المصطلح مجمع اللغة العربية بالقاهرة ، فقد جاء في مجموع قرارات مجمع اللغة العربية ما نصه : " التكييف هو معرفة طبيعة المسألة التي تتنازعها القوانين لوضعها في نطاق طائفة من المسائل القانونية التي خصها المشرع بقاعدة إسناد " (168) ، ويفهم من ذلك التعريف اللغوي أن التكييف هو تخريج المسألة المختلف فيها على أصل يقاس عليه ، وهذا المعنى قريب من التعريف الاصطلاحي، والذي يلي هذه النقطة .

(166) -ابن منظور. أبو الفضل جمال الدين بن مكرم .1301هـ. لسان العرب. مرجع سابق. ج 9. ص 312. 313.

(167) - ابن دريد. (223 - 321 هـ). محمد بن الحسن بن دريد الأزدي. جمهرة العرب . بيروت : دار صادر. ط. (بدون). ج.2. ص

التعريف الاصطلاحي للتكييف الفقهي:

يعتبر مصطلح "التكييف الفقهي" من المصطلحات الجديدة التي كثر استعمالها لدى الفقهاء المعاصرين حيث لم يكن هذا الاصطلاح معروفاً لدى أئمة الفقه المتقدمين ، كمدونات المذاهب الأربعة ، وهذا لمسه الباحث من خلال بحثٍ وتحريٍ مستفيض .

ولعل مصطلح "التكييف" في الاستعمال القانوني هو الأسبق والأكثر استعمالاً من قبل الفقهاء المعاصرين فالتكييف في القانون المدني مثلاً يقصد به " تحديد طبيعة العلاقة القانونية لأجل معرفة صفتها والعمل على تحديد النظام القانوني الذي يراها ، وهو في القانون الجنائي : " تعيين الجريمة أي وصفها في النطاق الذي يدخل فيه العمل أو الإهمال الموجب للمعاقبة عليه ولعل تعريف المستشار حامد فهمي هو الأقرب حيث قال :

التكييف هو توخي معاني القانون في حاصل فهم الواقع في الدعوى(169)

أي أن التكييف لدى القانونيين هو الذي يحدد طبيعة القضية وصفتها حتى يتعرف على النظام الذي يراها وتنتمي إليه ، وهو معنى لا يختلف كثيراً عن المعنى الذي يستخدمه الفقهاء للتكييف.

وعرفه بعض المعاصرين فقال: التكييف الفقهي للمسألة : هو تحريرها وبيان انتمائها إلى أصل⁽¹⁷⁰⁾ ، وهو التعريف الذي يميل إليه الباحث ، لكونه دقيق وشامل وموجز.

تحليل التعريف :

إن لفظ " تحريرها " هو تصورها في العقل بكافة جوانبها وأبعادها وإدراك ماهيتها بشكل متكامل من غير الحكم عليها بنفي وإثبات .

(169)- بدوي .أحمد زكي .معجم المصطلحات القانونية . بيروت: دار الفكر . ص 195.

(170) -قلعجي .محمد رواس و د . حامد صادق قنبي . 1405 هـ - 1985 م . معجم لغة الفقهاء . بيروت . ط1. دار النفائس للطباعة والنشر . ج1. ص 173.

ولفظ " وبيان انتمائها إلى أصل " هو ردها إلى أصل من الأصول الشرعية لمعرفة مشروعيتها من عدمه ، وفقاً للطرق المعتبرة في التأصيل والتكييف ، ويُفهم من ذلك أن التصور المتكامل للقضية هو الخطوة الأولى لتكييفها ، فإذا تم ذلك أمكن إلحاقها بأصل شرعي وصولاً إلى حكم حاسم فيها ، وهذا التكييف للمسائل والعقود متوقف على أمرين:

أ. الفهم الصحيح والتصور الواضح للمسألة المستجدة، بفهم حقيقتها بالقرائن والأمارات والعلاقات؛ حتى يحاط بها علماً.

ب. استقراء النصوص ومعرفة مواقع الإجماع والاختلاف، والعلم بدلالات الألفاظ وطرق الاستنباط، لمعرفة مشروعيتها من عدمه.

المطلب الثاني : تمييز التكييف الفقهي عن غيره من المصطلحات الفقهية المتشابهة ويتم على النحو الآتي:
الفرق بين التكييف والتخريج وتحقيق النطاق والاستنباط والاجتهاد والقياس. والفتوى والقضاء

- معنى التكييف : كما عرفه بعض المعاصرين فقال: التكييف الفقهي للمسألة : هو تحريرها وبيان انتمائها إلى أصل "(171) وقد تطرقنا لهذا التعريف في المطلب الأول من هذا البحث بصورة لا يحتاج إلى مزيد بيان
- التخريج هو: نقل حكم مسألة إلى ما يشبهها، والتسوية بينهما فيه، كالنظر في اندراج حكم هذا العقد تحت بعض القواعد الفقهية أو أصل شرعي، أو مقصد من مقاصد الشريعة، أو ضمن فتاوى بعض الأئمة المتقدمين.(172) كما ألحقت

(171) -قلنجي .محمد رواس و د . حامد صادق قنبي. 1405 هـ - 1985 م . معجم لغة الفقهاء . بيروت . ط1. دار النفائس للطباعة

والنشر . ج1. ص 173.

(172)- يعقوب الباحثين. 1413هـ. التخريج عند الفقهاء والأصوليين. (ص185. 186).

مشروعية السعي فوق سطح المسعى، عملاً بالقاعدة الفقهية: "الهواء يأخذ حكم القرار.

تحقيق المناط؛ هُوَ: أن يتحقق المجتهد من وجود العلة في الفرع، كما تحقّق من وجودها في الأصل، فعلة الأصل هنا موجودة فيه، ولكن وظيفة المجتهد هو أن يتأكّد فقط من وجودها في الفرع بنوع اجتهاد. مثاله: الاجتهاد في القبلة، حيث أنّ استقبال القبلة معلوم بالنص، ولكن لو اختلطت عليه القبلة في صحراء فإنّه يجتهد فيها. (173)

الاستنباط: وهو بذل الجهد في استخراج حكم مناسب لهذا العقد اجتهاداً، بطريق الاستصلاح أو سد الذرائع أو غيرهما، من الأدلة الشرعية الكلية (174) كالقول بمشروعية الفحص الطبي قبل الزواج ندباً أو وجوباً؛ لما يترتب عليه من درء لمفسدة وهي انتشار بعض الأمراض الوراثية في الأولاد.

الاجتهاد:

الاجتهاد لغة: مأخوذ من الجهد بالفتح أي بلوغ الغاية في طلب أمرٍ معيّن من قولك: اجهد جهدك. (175)

والاجتهاد اصطلاحاً: عرّف الأصوليون الاجتهاد بتعريفات كثيرة مع اختلاف العبارات فيه وكثير منها لا يسلم من اعتراض؛ (176) لكن لعل من أنسبها وأقربها إلى الصواب وأسلمها من الاعتراض تعريف الإمام الشوكاني، فقد عرّف الاجتهاد بأنه: بذل الوسع في نيل حكم شرعي عملي بطريق الاستنباط. (177).

(173) - التلمة . أ.د. عبد الكريم بن غلبي. الجامع لمسائل أصول الفقه وتطبيقاتها على المذهب الرّاجح. الرياض: مطبعة الرشد.

1424 هـ . 2003 م. ص

(174) - الفيومي. أحمد بن محمد بن علي . (بدون تاريخ). المصباح المنير في غريب الشرح الكبير. مصر: دار المعارف . (591).

(175) - ابن منظور. لسان العرب . مصدر سابق . ج.3. ص.134.

(176) - الاجتهاد وضوابطه عند الإمام الشاطبي للدكتور عمار علوان ص 37.

شرح التعريف :

قوله: " بذل الوسع " أي الطاقة؛ بأن يأتي الفقيه بتمام طاقته، ويُحس من نفسه العجز عن مزيد طلب.

وقوله: " نيل حكم شرعي عملي " هذا القيد يُخرج الحكم العلمي الاعتقادي، فهذا لا مجال للاجتهاد فيه.

وقوله: " بطريق الاستنباط " هذا القيد يُخرج نيل الأحكام من النصوص ظاهراً، أو حفظ المسائل عن طريق المفتي، أو كتب العلم، فإن كل ذلك لا يصدق عليه أنه اجتهاد؛ إذ لا بد من الاستنباط وبذل الجهد في استخراج الحكم الشرعي.

كما سبق بيّن أن مجال الاجتهاد هو الأحكام العملية التي لم يأت فيها نص قاطع من كتاب أو سنة، فيحتاج الفقيه معها إلى استنباطٍ وبذل جهد للوصول إلى الحكم.

أما الأحكام العلمية الاعتقادية فهي المسلمات بمنزلة القاسم المشترك بين الأنبياء ليس لأحد الخروج عليها أصلاً، فهي فوق مستوى الخلاف والجدل، والنزاع. (178)

أما الأحكام العملية وهي الفروع الفقهية، ففي حال ورود النص فلا مساعٍ للاجتهاد حينئذٍ، وهو ما يُعرف عند العلماء بقاعدة (لا اجتهاد مع ورود النص) ، والمراد بنفي الاجتهاد هو عند وجود النص الصحيح الصريح؛ أما الاجتهاد في فهم النص وتطبيقه على الواقعة إذا كان ظني الدلالة فهذا أمر آخر تختلف الأفهام فيه، وهو نوع من الاجتهاد في النصوص. (179)

(177) - الشوكاني . محمد بن علي . إرشاد الفحول . ج 2 . ص 205.

(178) - الشيخ بكر . أبو زيد . المدخل المفصل إلى فقه الإمام أحمد بن حنبل ج 1 ص 89 - 90 . بتصرف .

(179) - التركي . د . عبد الله . أصول مذهب الإمام أحمد . للصدر السابق . ص . 721

أنواع الاجتهاد :

ذكر العلماء أنّ الاجتهاد نوعان : (180)

الأول : الاجتهاد في فهم النصوص لإمكان تطبيقها، وهذا واجب على كل مجتهد، وخاصة إذا كان النص محتملاً لوجوه مختلفة في تفسيره، أو كان عاماً أو مجملاً، مثال ذلك : قول بئنة معاكسة من المدعى عليه للترجيح بينها وبين بئنة المدعي فإنه لا ينافي قول النبي صلى الله عليه وسلم : "البئنة على المدعي واليمين على من أنكر" (181) لأنّ هذا الإجراء لا يمنع المدعي من الإثبات الذي منحه إياه النص، وإنما هو وسيلة لتمحيص البينات والقضاء بالأقوى.

الثاني : اجتهاد في قياس حكم لا نص فيه على حكم منصوص عليه، أي هو اجتهاد في استنباط العلة من النصوص عليه لتعديتها للفرع الذي لم يُنص على حكمه ليحكم عليه بحكمها ، وهذا لا يجوز أن يُلجأ إليه إلا إذا لم نجد حكم المسألة المبحوث عنها في الكتاب أو السنة أو الإجماع ؛ لأنّ محل القياس إنما هو عند عدم النص.

الفرق بين الاجتهاد والقياس :

الاجتهاد في اللغة بذل الوسع والطاقة في طلب أمر ليلبغ مجهوده ويصل إلى نهايته . ولا يخرج استعمال الفقهاء عن هذا المعنى اللغوي . أمّا الأصوليون فمن أدقّ ما عرفوه به أنّه بذل الطاقة من الفقيه في تحصيل حكم شرعي ظنيّ ، فلا اجتهاد فيما علم من الدين بالضرورة ، كوجوب الصلوات ، وكونها خمسة ومن هنا يعلم أنّ معرفة الحكم الشرعيّ من دليله القطعيّ لا تسمّى اجتهاداً . والذي عليه الأصوليون أنّ الاجتهاد أعمّ من القياس . فالقياس يكون في أمر ليس فيه نصّ ، بإثبات الحكم له ، لوجود علة الأصل فيه ، ويكون الاجتهاد أيضاً في إثبات النصوص بمعرفة درجاتها من حيث القبول والردّ ، وبمعرفة

(180)- الزرقا . للشيخ مصطفى . المدخل الفقهي العام ج2 ص1016 .

(181)- رواه الترمذي حديث رقم : (1342) كتاب الأحكام عن رسول الله صلى الله عليه وسلم باب البينة على المدعي واليمين على

دلالات تلك النصوص ، ومعرفة الأحكام من أدلتها الأخرى غير القياس ، من قول صحابيٍّ ، أو عمل أهل المدينة ، أو الاستصحاب ، أو الاستصلاح أو غيرها ، عند من يقول بها .(182)

القياس :

والقياس هو : الاجتهاد في أمر ليس فيه نصّ ، بإثبات الحكم له ، لوجود علة الأصل فيه .

أما الاجتهاد فهو كما تطرقتا إليه سابقاً أعمّ من القياس لأنه يشمل تعريف القياس ، ويزيد عليه أنه يشمل أيضاً الاجتهاد في معرفة الأحكام من أدلتها الأخرى غير القياس ، مثل : قول الصحابيِّ ، أو عمل أهل المدينة ، أو الاستصحاب ، أو الاستصلاح أو غيرها ، عند من يقول بها. إضافة إلى إثبات النصوص بمعرفة درجاتها من حيث القبول والردّ ، ومعرفة دلالات تلك النصوص.

الفتوى :

الفتوى لغة : قال ابن منظور : أفتاه في الأمر : أبانه له ، وأفتى الرجل في المسألة واستفتيته فيها فأفتاني إفتاء ، وفتوى اسم يوضع موضع الإفتاء .

ويقال : أفتاه في المسألة يُفتيه إذا أجابه ، والاسم الفتوى ، والفتيا تبين المشكل من الأحكام، أصله من الفتى وهو الشاب الحدث الذي شبّ وقوي، فكأنه يُقوي ما أشكل ببيانه فيشب ويصير فتياً قوياً ، والفتيا والفتوى والفتوى : ما أفتى به الفقيه ،

(183) ويرى ابن فارس رحمه الله أن الفاء والتاء والحرف المعتل أصلان :

أحدهما: يدل على طراوة وجدة. والآخر: يدل على تبين حكم.

(182) - الموسوعة الفقهية الكويتية القياس. ج 1. ص 157.

(183) - لسان العرب 147/14-148 (مادة فتا) .

يقال: أفتى الفقيه في المسألة إذا بين حكمها، واستفتيت إذا سألت عن الحكم.

(184)

قال الراغب الأصفهاني: الفتيا والفتوى: الجواب عما يشكل من الأحكام (185).

مما تقدم نعلم أن الاستفتاء في اللغة يعني السؤال عن أمر أو عن حكم مسألة، وهذا السائل يسمى المستفتي، والمسؤول الذي يجيب هو المفتي، وقيامه بالجواب هو الإفتاء، وما يجيب به هو الفتوى، فالإفتاء يتضمن وجود المستفتي والمفتي والإفتاء نفسه والفتوى (186)

الفتوى اصطلاحاً: يقول الدكتور عبد الكريم زيدان "والمعنى الاصطلاحي للإفتاء هو المعنى اللغوي لهذه الكلمة، وما تتضمنه من وجود مستفتٍ ومفتٍ وإفتاء وفتوى؛ ولكن بقيد واحد هو أن المسألة التي وقع السؤال عن حكمها تعتبر من المسائل الشرعية، وأن حكمها المراد معرفته هو حكم شرعي" (187)

ومن محاسن الفتوى أن لا يقول المفتي في الفتيا: هذا حكم الله ورسوله إلا بنص قاطع، أما الأمور الاجتهادية فيتجنب فيها ذلك لحديث: "وإذا حاصرت أهل حصن فأرادوك أن تنزلهم على حكم الله فلا تنزلهم على حكم الله، فإنك لا تدري أتصيب حكم الله فيهم أم لا" (188)، وإذا كانت الفتوى مكتوبة فالأفضل أن تكون بخط واضح، ولفظ واضح حسن تفهمه العامة، ولا يستقبحه الخاصة، ويقارب سطره وكلماته؛ لئلا يزور أحد عليه، ثم ينظر الجواب بعد كتابته. (189).

القضاء: القضاء هو بيان الحكم الشرعي مع الإلزام به، أما الإفتاء فهو بيان الحكم الشرعي دون الإلزام به وهذا يعني أن الطرفين يشتركان في بيان الحكم الشرعي، ويتميز

(184) - معجم مقاييس اللغة ص 805 . ولعل ما ذكره ابن فارس أن أصل الفتوى والفتيا التبيين هو الأقرب للصواب . والله أعلم .

(185) - الأصفهاني . الراغب . مفردات القرآن 482/2 .

(186) - زيدان . د . عبد الكريم أصول الدعوة ص 140 .

(187) ابن حمدان . صفة الفتوى والمفتي والمستفتي ص 60

(188) معجم لغة الفقهاء ص 143 .

(189) منهج استنباط أحكام النوازل الفقهية المعاصرة ص 354 .

القضاء بالإلزام والإفتاء بعدمه. (190)

وكخلاصات لهذه التعريفات الآنف الذكر الوثيقة الصلة بموضوع التكييف نوجزها وذلك على النحو الآتي :

التكييف : هو تحرير المسألة وبيان أتمائها إلى أصل " (191)

التخريج هو: سواء أكان تخريج الفروع على الأصول، أم تخريج الفروع على الفروع هو نقل حكم مسألة إلى ما يشبهها، والتسوية بينهما فيه (192)

تحقيق الهنأط : هو : أن يتحقق المجتهد من وجود العلة في فرع المسألة ، كما تحقق من وجودها في أصلها . (193)

الاستنباط وهو: بذل الجهد في استخراج حكم مناسب لمسألة ما اجتهاداً، بطريق الاستصلاح أو سلب الذرائع أو غيرها، من الأدلة الشرعية الكلية (194)

الاجتهاد هو: بذل الوسع في نيل حكم شرعي عملي بطريق الاستنباط. كما عرفه الإمام الشوكاني (195)

والقياس : أخص من الاجتهاد؛ إذ هو أحد طرق الأدلة ، فعلى ذلك يكون كل قياس اجتهاد وليس العكس؛ وهذا هو الراجح والله أعلم . (196)

الفتوى : هي الجواب عما يشكل من حكم شرعي . (197)

القضاء : القضاء هو بيان الحكم الشرعي مع الإلزام به . (198)

(190) - الموسوعة الفقهية الكويتية (مادة فتوى) . ج 15 . ص 250 .

(191) - قلعجي . محمد رواس و د . حامد صادق قنبي . 1405 هـ - 1985 م . معجم لغة الفقهاء . بيروت . ط 1 . دار النفائس للطباعة والنشر . ج 1 . ص 173 .

(192) - يعقوب الباحسين . 1413 هـ . التخريج عند الفقهاء والأصوليين . (ص 185 . 186) .

(193) - التلمة . أ.د. عبد الكريم بن علي . الجامع لمسائل أصول الفقه وتطبيقاتها على المذهب الرأجح . الرياض : مطبعة الرشد . 1424 هـ . 2003 م . ص 260 .

(194) - الفيومي . أحمد بن محمد بن علي . (بدون تاريخ) . المصباح المنير في غريب الشرح الكبير . مصر : دار المعارف . (591) .

(195) - الشوكاني . محمد بن علي . إرشاد الفحول . ج 2 . ص 205 .

(196) - الجهني . د . فهد . القياس عند الإمام الشافعي . ج 1 . ص 151 .

(197) - زيدان . د . عبد الكريم . أصول الدعوة . ص 140 .

المطلب الثالث: أهمية التكيف الفقهي في إنقاذ الاقتصاد العالمي المعاصر

التكيف الفقهي نشاط بحثي إجتهادي متقدم يقود المؤسسات المالية الإسلامية والاقتصادية في العالم متصدياً لكل جديد من الأحكام والنظم والمعاملات في شتى مناحي الحياة ومجالاتها لاسيما في عالم المال والاقتصاد والأعمال ، وصولاً إلى التمييز والترجيح بين المشروع و الممنوع في مسائل الاختلاف ، وهو حضور مرجعي متميز يشعر بمنحزون زاخر للاقتصاد الإسلامي وتطبيقاته دال على قدرته على حلحلت الأزمات و مواكبة كافة المتغيرات والمستجدات.

والتكيف الفقهي هو سر ثبات هذه المؤسسات ووقود استمراريتها لأنه نشاط إجتهادي متطور وأنه ما لم يواكب ويوازي هذه المؤسسات المالية حركة اجتهادية نشطة، يقوم بها المتخصصون، في هذا المجال ، فلا يمكن لهذه الكيانات والمؤسسات أن تصمد وتستمر في وجه هذا الإعصار المالي المدمر فضلاً من أن تنمو وتتطور ؟ ومن غير هذه المؤسسات المالية الإسلامية مرشحة أن تقود المؤسسات المالية والاقتصادية في العالم اليوم؟

خبراء الغرب يُصْرِّحون : الاقتصاد الإسلامي هو الحل

والتكيف الفقهي هو المؤهل لهذه المؤسسات الذي لا يمتلكه الغرب في محتته المالية والاقتصادية المعاصرة ، وهو دليل من ثم أن منهج الله فعلاً هو الحل ، والدليل على ذلك منتزع من واقع الأزمة المالية المعاصرة ، فالغربيون يُصْرِّحون ويُصْرِّحون بأن الاقتصاد الإسلامي هو الحل الأمثل للأزمة المالية والاقتصادية الراهنة، فقد دعت كبرى الصحف الاقتصادية في أوروبا التي تنادي دولها بالعلمانية (فصل الدين عن الدولة) لتطبيق الشريعة

الإسلامية في المجال الاقتصادي كحل أوحده للتخلص من برائن النظام الرأسمالي الذي يقف وراء الكارثة الاقتصادية التي تخيم على العالم .

ففي افتتاحية مجلة "تشانلنجز"، كتب "بوفيس فانسون" رئيس تحريرها موضوعاً بعنوان (البابا أو القرآن) أثار موجةً عارمةً من الجدل وردود أفعال واسعة في الأوساط الاقتصادية.

وقد تساءل الكاتب فيه عن أخلاقية الرأسمالية؟ ودور المسيحية كديانة والكنيسة

الكاثوليكية بالذات في تكريس هذا المنزع والتساهل في تبرير الفائدة، مشيراً إلى أن هذا النسل الاقتصادي السيئ أودى بالبشرية إلى الهاوية. (199)

وفي صحيفة أخرى يطالعنا هذا العنوان (200) هل تأهلت "وول استريت" لاعتناق مبادئ الشريعة الإسلامية؟ وهذا "رولان لاسكين" رئيس تحرير صحيفة لوجورنال د فابننس الفرنسية يتساءل ويقول بل يطالب "بوضوح وجرأة أكثر في افتتاحية هذه الصحيفة فهادي بـ"ضرورة تطبيق الشريعة الإسلامية في المجال المالي والاقتصادي لوضع حد لهذه الأزمة التي تمزق أسواق العالم من جراء التلاعب بقواعد التعامل والإفراط في المضاربات الوهمية غير المشروعة".

هذا وقد أصدرت الهيئة الفرنسية العليا للرقابة المالية - وهي أعلى هيئة رسمية تعنى بمراقبة نشاطات البنوك - في وقت سابق قراراً يقضي بمنع تداول الصفقات الوهمية والبيوع الرمزية التي يتميز بها النظام الرأسمالي واشتراط التقابض في أجل محدد بثلاثة أيام لا أكثر من إبرام العقد، وهو ما يتطابق مع أحكام الفقه الإسلامي.

كما أصدرت نفس الهيئة قراراً يسمح للمؤسسات والمتعاملين في الأسواق المالية بالتعامل مع نظام الصكوك الإسلامي في السوق الفرنسية المنظمة.

(199) - جريدة "المصريون" بتاريخ 1429/10/7 المرجع السابق

(200) - جريدة "المصريون" بتاريخ 1429/10/7 المرجع السابق .

ومنذ سنوات والشهادات تتوالى من عقلاء الغرب وخبراء الاقتصاد تنبه إلى خطورة الأوضاع التي يقود إليها النظام الرأسمالي الليبرالي على صعيد واسع، وضرورة البحث عن خيارات بديلة تصب في مجملها في خانة البديل الإسلامي.

ففي كتاب صدر مؤخراً للباحثة الإيطالية "لوريتا نابليون" بعنوان "اقتصاد ابن آوى" أشارت فيه إلى أهمية التمويل الإسلامي ودوره في إنقاذ الاقتصاد الغربي. واعتبرت "نابليون" أن "مسؤولية الوضع الطارئ في الاقتصاد العالمي والذي نعيشه اليوم ناتج عن الفساد المستشري والمضاربات التي تتحكم بالسوق والتي أدت إلى مضاعفة الآثار الاقتصادية".

وأضافت "أن التوازن في الأسواق المالية يمكن التوصل إليه بفضل التمويل الإسلامي بعد تحطيم التصنيف الغربي الذي يُشبه الاقتصاد الإسلامي بالإرهاب، ورأت "نابليون" أن التمويل الإسلامي هو القطاع الأكثر ديناميكية في عالم المال الكوني" (201). وأوضحت أن "المصارف الإسلامية يمكن أن تصح البديل المناسب للبنوك الغربية، فمع انهيار البورصات في أزمة 2008م، وأزمة القروض في الولايات المتحدة فإن النظام المصرفي التقليدي بدأ يظهر تصدعاً واضحاً ويحتاج إلى حلول جذرية عميقة.

ومنذ عقدين من الزمن تطرق الاقتصادي الفرنسي الحائز على جائزة نوبل في الاقتصاد "موريس آلي" إلى الأزمة الهيكلية التي يشهدها الاقتصاد العالمي بقيادة "الليبرالية المتوحشة" معتبراً أن الوضع على حافة بركان، ويهدد بالانهيار تحت وطأة الأزمة المضاعفة (المديونية والبطالة)، واقترح للخروج من الأزمة وإعادة التوازن شرطين هما: تعديل معدل الفائدة إلى حدود الصفر، ومراجعة معدل الضريبة إلى ما يقارب 2%. وهو ما يتطابق تماماً مع إلغاء الربا ونسبة الزكاة في النظام الإسلامي. (202).

(201) - الشريعة تنقذ الاقتصاد العالمي. إسلام أون لاين. النوري. محمد. باريس. 3 تشرين الأول. (أكتوبر). 2008م.

(202) - الشريعة تنقذ الاقتصاد العالمي. إسلام أون لاين النوري. محمد. 10-04-2008. مرجع سابق.

المطلب الرابع: طرق التكييف الفقهي

ويتحقق التكييف الفقهي بوحدةٍ من أربع طرق مرتبة على النحو الآتي:

أ- الاستدلال على الحكم من نصوص الكتاب والسنة وإجماع الأمة، وذلك إما بدلالة العموم، أو المفهوم، أو الإيماء، أو الإشارة، أو القياس.

ب- تخريج الحكم على عقد متقدم، وذلك بإلحاق هذا العقد بما يشابهه من العقود المشروعة المتقدمة؛ ليقاس عليه، ويأخذ حكمه (203) كما ألحقت البوفية المفتوحة بالإطعام حتى الإشباع؛ بالحكم الخاص بالحمامات التي وقع الإجماع على جوازها من باب الاستحسان؛ مع أن من يدخل هذه الحمامات يتفاوتون في استهلاك الماء، وكون الأجرة متعاوية على الجميع.

ج- تخريج الحكم على قاعدة فقهية، أو أصل شرعي، أو فتوى إمام متقدم،

وحقيقة التخريج هو أنه: نقل حكم مسألة إلى ما يشبهها، والتسوية بينهما فيه، كالنظر في اندراج حكم هذا العقد تحت بعض القواعد الفقهية أو أصل شرعي، أو مقصد من مقاصد الشريعة، أو ضمن فتاوى بعض الأئمة المتقدمين. (204) كما ألحقت مشروعية السعي فوق سطح المسعى، عملاً بالقاعدة الفقهية: "الهلواء يأخذ حكم القرار." استنباط الحكم: وهو بذل الجهد في استخراج حكم مناسب لهذا العقد اجتهاداً، بطريق الاستصلاح أو سد الذرائع أو غيرهما، من الأدلة الشرعية الكلية (205) كالقول بمشروعية الفحص الطبي قبل الزواج ندباً أو وجوباً؛ لما يترتب عليه من درء لمفسدات، وهي انتشار بعض الأمراض الوراثية في الأولاد.

(203)- ابن تيمية . عبد السلام عبد الخليم. أحمد بن عبد الخليم. المسودة في أصول الفقه. القاهرة: الناشر. المدني. تحقيق محمد عي

الدين عبد الحميد. ج2. ص948.

(204)- يعقوب الباحثين. 1413 هـ. التخريج عند الفقهاء والأصوليين. (ص185. 186).

(205)- الفيومي. أحمد بن محمد بن علي . (بدون تاريخ). المصباح المنير في غريب الشرح الكبير. مصر : دار المعارف . (591).

تطبيق وتنزيل الأحكام على الوقائع والأحداث والقواعد المعتمدة :

ومن القواعد المقررة شرعاً وعقلاً وعرفاً في تنزيل وتطبيق الأحكام الخاصة على محالها وواقعها: أن ينسجم هذا التطبيق مع المصالح العليا؛ بحيث لا يفضي تحصيل المصلحة الجزئية إلى تفويت مصلحة عظمى.

ومن الأمثلة على ذلك: أن النبي صلى الله عليه وسلم ترك هدم الكعبة وبناءها على قواعد إبراهيم عليه الصلاة والسلام، وترك قتل رأس المنافقين، مع ما فيه من المصلحة الظاهرة التي يدل عليها النظر الخاص، وذلك مراعاة للمصلحة العليا.

والمراد بالمصلحة العليا في الشريعة: المحافظة على الكليات الخمس: (الدين، والنفس، والعقل، والنسل، والمال)، وتمثل هذه المحافظة على الكليات الخمس، بمراعاة ثلاث قواعد مهمة وهي:

الأولى: الموازنة بين المصالح والمفاسد في الحال والمآل.

الثانية: تقدير حالات الاضطراب وعموم البلوى.

الثالثة: اعتبار الأعراف والعادات الحسنة واختلاف الأحوال وظروف الزمان والمكان

المبحث الثاني : التصور البديل لمشكلات تكييف نظام الاشتراك الزمني

المطلب الأول : المسائل التي أشكل تكييفها وفقاً لعقدي البيع والإجارة

القضايا التي تعدّر تكييفها في هذه النظام ، بناءً على البيع والتأجير العقدان اللذان خُرجت مسائل هذا النظام عليهما ، هي التي سيتناولها الباحث لمعرفة وجه الإشكال فيها تمهيداً لتكييفها وهي منحصرة في المسائل الآتية:

تبادل الوحدة السكنية في عقد الاشتراك الزمني قبل موعد استلامها بوحدة أخرى، أو التصرف فيها .

فهذه المسألة إذا ما تم تكييف العقد على أساس عقدي الإجارة والبيع، تكون من باب بيع الدين بالدين ومن ثم فهي مسألة غير جائزة شرعاً.⁽²⁰⁶⁾

1. تقسيط الثمن: وهذه المسألة أيضاً في عقد الاشتراك الزمني إذا ما تم تكييف

العقد على أساس عقدي الإجارة والبيع تكون سَلماً، والسَلْم ما لم يسلم الثمن في مجلس العقد يكون أيضاً غير جائز شرعاً .

2. الاتفاق على الإضافات والتعديلات:

وهذه المسألة في عقد الاشتراك الزمني إذا ما تم تكييف العقد على أساس عقدي الإجارة والبيع، تكون من قبيل السَلْم أيضاً، والإضافات والتعديلات في عقد السَلْم غير معتبرة شرعاً .

3- إسقاط حق الشفعة:

و هذه المسألة أيضاً في عقد الاشتراك الزمني إذا ما تم تكييف العقد على أساس عقدي الإجارة والبيع، كانت لا مسوغ لإسقاطها شرعاً، لأنها حق قهري أوجبه الشارع للشريك .

المطلب الثاني : التكيف الفقهي لعقود نظام الاشتراك الزمني
 نحتاج أولاً إلى عقد يكون هو التصور البديل ، ونحتاج ثانياً إلى عقد متقدم
 مشروع يُخَرِّج عليه هذا العقد ، فيرى الباحث أن عقد الإسكان والإقامة هو التصور
 البديل الذي ينسجم مع هذه العقود الهادفة في قطاع الإسكان إلى السكنى والإقامة
 أساساً، والدالة في حقيقتها بأنها عقد إيجار متكرر متفقة في العلة لعقد الإيجار ، والعلة
 مرتبطة بالحكم وجوداً وعدمياً، وأن عقد المقاوله والتعمير يمكن أن يكون هو العقد المتقدم
 الذي يخرج عليه عقد الإسكان والإقامة الذي يقبل تلك الإضافات والتعديلات لاتفاقه
 في العلة مع عقود الإسكان حتى لا تتحول عقود هذا النظام إلى عقود سَلَمَ من باب
 بيع الدين بالدين فتكون محظورة شرعاً، وهذا هو التخريج الفقهي المناسب ، فما هو يا
 ترى عقد الإسكان والإقامة؟ وما هو حق السكنى؟ وما مشروعية التصرف بهذا الحق؟
 وأما عقد المقاوله والتعمير فقد تطرق إليه الباحث في المطلب الثالث من الفصل الأول من
 الباب الأول من هذه الدراسة.

تعريف عقد الإسكان في اللغة واصطلاح الفقهاء:

تعريف العقد لغة: العقد هو تقبض الحل، بقول: عقّد يعقّد عقداً.

وعقّدتُ الحبلَ والبيعَ والعهدَ فأنعقته، والعقد: العهد والجمع عقود ، وهي أوكّد العهود
 ويقال: عهدت إلى فلان في كذا وكذا، وتأويله ألزمته ذلك فإذا قلت: عاقدته أو عقدت
 عليه فتأويله أنك ألزمته ذلك باستيثاق. (207) ومن هنا يتبين أن العقد لغة هو: الإلزام
 والاستيثاق .

تعريف العقد شرعاً:

والعقد شرعاً: هو التزام يعقده طرف أو أكثر على ما توجبه الشريعة. قال تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾. (208) قال الزَّجَّاج : أوفوا بالعقود مخاطب الله المؤمنين بالوفاء بالعقود التي عقدها الله تعالى عليهم ، والعقود التي يعقدها بعضهم على بعض على ما يوجبه الدين. (209)

تعريف السكنى لغة:

السكنى: مشتقة من سكن الدار: إذا أقام فيها، والسكنى أن يسكن الرجل موضعاً بلا كراهة. (210) أي بغير أجرة .

تعريف السكنى في الاصطلاح الفقهي :

عرفها من الأحكام الكاساني قائلاً: فإذا قال سكنى فقد عين هبة المنافع ، فكان بياناً لمراد المتكلم أنه أراد هبة المنافع وهبة المنفعة قلبكها من غير عوض. (211)

وعرفها من المالكية صاحب التاج والإكليل: ولو باع المعري عريته أو وهبها جاز لمعريها شراؤها بالخرص ممن صارت له كمن أمكنته داراً حياته فوجب هو سكنائها لغيره ، كان لك شراء السكنى من الموهوب كما كان لك شراؤها من الذي وهبته. (212)

وعرفها من الشافعية النووي فقال: إذا قال: سكنى هذه الدار لك عمرك أو اسكنها عمرك أو نحو ذلك فليس ذلك بعقد لازم لانه في التحقيق هبة المنافع. "أي قلبكها بغير

(208)- (القرآن . الأنعام 6 : 1) .

(209)- ابن منظور . أبو الفضل جمال الدين بن مكرم . لسان العرب . مصدر سابق . ج.3.ص.296.

(210) - ابن منظور . أبو الفضل جمال الدين بن مكرم . لسان العرب مصدر سابق . ج.13.ص.211

(211) - الكاساني . أبو بكر بن مسعود . 1406هـ . بدائع الصنائع . مصدر سابق . ج.13.ص.283.

(212)- العبدري . محمد بن يوسف . التاج والإكليل لمختصر خليل . لبنان: دار الفكر . ج.7.ص.308.

عوض⁽²¹³⁾. وعرفها من الحنابلة ابن قدامة حيث قال : "أما إذا قال سكنى هذه الدار لك عمرك، أو اسكنها عمرك ونحو ذلك، فليس ذلك بعقد لازم؛ لأنه في التحقيق هبة المنافع⁽²¹⁴⁾. فتبين من خلال تعريف الهبة أعلاه أن السكنى هي هبة المنافع.

حق السكنى في اصطلاح الفقهاء:
معنى الحق لغة:

الحق : يقابل الباطل أي ضد الباطل، وجمعه حقوق. والحق خلاف الباطل وهو مصدر حق الشيء من بابي ضرب وقتل إذا وجب وثبت. ولهذا يقال لمرافق الدار حقوقها وحُققت القيامة تحق: أي أحاطت بالخلائق فهي حاقّة، ومن هنا قيل حَقَّتِ الحاجة إذا نزلت واشتدت فهي حاقّة أيضاً، وحَقَّقْتُ الأمر أحقه إذا تيقنته أو جعلته ثابتاً لازماً⁽²¹⁵⁾.

إذاً من معاني الحق أنه: خلاف الباطل، ومن معانيه، الواجب، والثابت، واللازم. ومن معانيه أيضاً الملك، تقول هذا حقّي: أي ملكي. ومن معاني الحق: الموجود، فقول الله حق: أي موجود على وجه اليقين الذي لا يخالطه شك. وتقول أيضاً على نفس المنوال: الجنة حق والنار حق، أي هما موجودتان، أيضاً على وجه اليقين الذي لا يخالطه شك.

معنى الحق في الاصطلاح الفقهي:

الحق شرعاً: وهو المنحة الإلهية التي امنن الله بها على عباده فمنحها للأفراد وفقاً لمصلحة الجماعة، ومن ثم فلا يثبت إلا بإقرار الشرع له لأن الشرع هو مصدر الحقوق.

(213)- النووي. أبو زكريا يحيى بن شرف. المجموع . مصدر سابق. ج.15.ص.396.

(214)- ابن قدامة. المفتي على مختصر الخرقى. مصدر سابق. ج.12.ص.339.

(215)- الفيومي. أبو العباس أحمد بن محمد. المصباح المنير في غريب الشرح الكبير. مصدر سابق. ج.2.ص.426.

مشروعية التصرف بحق السكنى:

تبين من خلال تعريف الهبة أعلاه أن السكنى هي هبة المنافع، وأن المنافع يجوز بيعها والتصرف فيها، ومنه جواز شراء حق السكنى، ويؤيد ذلك أيضاً ما ورد في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم (5) بشأن الحقوق المعنوية ما نصه:

أولاً: (الاسم التجاري، والعنوان التجاري والعلامة التجارية هي: حقوق خاصة لأصحابها، أصبح لها في العرف المعاصر قيمة مالية معتبرة لتمول الناس لها، وهذه الحقوق يعتد بها شرعاً، فلا يجوز الاعتداء عليها).⁽²¹⁶⁾

الهبة من عقود التبرعات:

الهبة والهدية والصدقة والوصية والوقف كلها من عقود التبرعات. فالهبة: بكسر الهاء وفتح الباء، من هب، وهباً، وهبةً: أعطاه إياه بلا عوض.⁽²¹⁷⁾ وهي تملك مال لآخر بلا عوض، ويقال لفاعله: وهب، ولذلك المال: موهوبٌ ولمن قبّله: موهوب له، والهبة: مصدر الشيء الموهوب، شرعاً هي: تملك العين بلا عوض، أي: تملك في الحياة بغير عوض.⁽²¹⁸⁾

جريان العرف على هبة الثواب:

تبين من خلال أقوال الفقهاء في الهبة أنها ليست من عقود المعاوضات وإنما هي من عقود التبرعات، وقد جرى العرف على هبة الثواب، فأجازها الفقهاء، ويراد بهبة الثواب هو العوض من الموهوب له، ويتمثل في ثلاث صور وهي:

1. أن يهب الشخص على عوضٍ يشترطه ويسميه.
2. أن يهب الشخص على عوضٍ يشترطه ولا يسميه.

(216) -مجلة مجمع الفقه الإسلامي. (1409هـ. 1988م جدة: الدورة الخامسة. العدد الخامس. ج 3. ص 239.

(217) - قلنجي. محمد رواس. 1985م. معجم لغة الفقهاء. بيروت: دار الفنائس. ج 1. ص 492.

(218) - أبو حبيب. سعدي. 1408هـ. القاموس الفقهي. مرجع سابق. (ج 1. ص 390.

3. أن يهب الشخص على عوضٍ يرجوه ولا يشترطه ولا يسميه.

مفهوم حق السكنى في اصطلاح الفقهاء:

بناءً على خلاصة ما قرره الفقهاء للسكنى بأنها "تمليك مالٍ للآخر بلا عوض"، أي تمليكٌ في الحياة بغير عوض، والتمليك بلاعوض قد يكون هبة أوهدية أوصدقة وغير ذلك ولكنه هنا يطلق عليه هبة، والهبة هي حق من الحقوق يقال لفاعله في هذه الحالة واهب، فكلمة "بلاعوض" تفيد أن حق السكنى ليست من عقود المعاوضات، وإنما هي من عقود التبرعات، ومن هنا يتبين أن ما هو من باب التبرعات يمكن تحويله إلى باب المعاوضات لوجود عرف بذلك. وبناءً عليه، ثبتت ماذهب إليه الفقهاء في تعريفهم لحق السكنى، ونستنتج أيضاً أن التصرف في حق السكنى أو الإقامة جائز.

المطلب الثالث: التكييف الفقهي لعقود نظام الاشتراك الزمني

من خلال التعريف المختار لعقد الاشتراك الزمني والذي هو: عقد على شراء عين أو ملكية منفعة، لفترة محددة، أو مشاعة في وحدة موصوفة، في عقار أو منقول معين، قابل للمبادلة بآخر أحياناً "يستطيع الباحث أن يحلل العناصر المكونة لعقد الاشتراك الزمني وأن يبين حكمها الشرعي عنصراً عنصراً، ثم يستعرض بقية المسائل المشكلة في تكييفها وذلك على النحو الآتي:

المسألة الأولى: "إنّ عقد الاشتراك الزمني هو عقد على ملكية منفعة"

وهو دليل على استناد عقد الاشتراك الزمني على الإجارة فامتلاك المنفعة هو الإجارة، وحكم هذه المسألة: أن مشروعية عقد الإجارة من الشهرة بمكان، فقد وردت مشروعية الإجارة، من الكتاب والسنة ومن الإجماع والمعقول، بما لا يحتاج في هذا المقام إلى مزيد بيان وما يقتضي ذلك من تفصيلات تتعلق بصحة هذا العقد هو مندرج شرعاً

وعرفاً ضمناً في عقود الاشتراك الزمني ، وهذا العقد من ثم من عقود المعاوضات وهي من العقود الشرعية اللازمة، وعليه يكون حكم عقد الاشتراك الزمني المخترج مسائله على عقد الإجارة من حيث المبدأ هو الجواز.

رأي الباحث في البيع في نظام الاشتراك الزمني :

1. مسألة البيع في نظام عقود الاشتراك الزمني ، ينطوي على عدم دقة في التعريف وتغريب واضح بالعملاء ، بيع ماذا ؟ بيع العين هذا غير متحقق وجوده لأن البائع بعد العقد ، وبعد أن يدفع المال لا يستقل بجيازة عين (سلعة) على التأييد، كما هو معروف في العقود الشرعية في الفقه الإسلامي ، بل لا يجوز على عين أصلاً لأن المسألة بيع منفعة وهي الإجارة لأقل ولا أكثر لأن الإجارة هي بيع منافع (خدمات) فلماذا تسمون الأسماء بغير اسمائها ؟
2. حتى في الديار المقدسة مشايخ الحرمين ، اعتبروا عقود هذا النظام إيجاراً كما هو على حقيقته ، وتعاملوا مع عقود هذا النظام على أنها عقد إجارة وكفى ليس فقط لأن الدولة لا تريد غير المسلمين أن يملكوا في هذه الديار ، بل لأنها هي الحقيقة .
3. ومن نتائج تطبيق عقود هذا النظام هو أن بيع حصة العييل التي اشتراها في يوم ما، صارت من أصعب الأشياء. إذا أرد أن يبيع وحدته السكنية التي اشتراها ، كما قرر ذلك كثير من الباحثين المعاصرين ، وقد تطرقنا إلى ذلك في الدراسة النقدية للدراسات السابقة في الفصل التمهيدي .
4. أدى عدم الدقة في التعامل مع التعاريف للعقود إلى إيجاد ذرائع إغرائية لمروجي هذه العقود يدغدغون بها عواطف العملاء يبيعون ويشترون على ضفاف

الأحلام الكثير من الأوهام والمسألة هي إيجار طويل المدى لعدد من السنين وكفى كما يميل إليه الباحث والله أعلم .

5. أما مسألة صعوبة التبادل في قضاء العطل بين دول مختلفة واحتياجه إلى حجز، وفترة انتظار طويلة. فهذه لا غبار عليها لا شرعاً ولا عرفاً ولا تحتاج إلا إدارات ناجحة تنفذ هذه البرامج لأن كثير من الشركات الحالية التي تمتلك توفير هذه الخدمات مع الأسف الشديد لا تمتلك السرعة في الإجراءات ، فإذا لم تحجز بوقت مبكر قبل شهرين مثلاً فلا تتمكن هذه الجهات من الوفاء بالتزاماتها لعملائها من توفير الوحدة المتفق عليها جاهزة للسكن في وقتها المحدد.

6. الأصل أن تقتصر عقود هذا النظام على الإجارة حتى تكون معبرة تعبيراً حقيقياً عن مضمونها الشرعي، وحتى تتضح الصور لكل ذي عينين ومن ثم لا نكون سبباً في تغيير بعض العملاء بهذه العقود ، ووقوعهم في حبالل النصب والخداع والاحتيال .

المسألة الثانية: " لفترة محدودة، " وهذه المسألة تتعلق بالعقود المعرّجة على الإجارة، أما حكم البيع فيقع على التأييد عند من يرى ذلك من الباحثين ، وتكون الإجارة في عقد الاشتراك الزمني لفترة محددة وطويلة تتراوح ما بين 20 - 90 سنة ، وحكم هذه المسألة: أنه ليس فيها من مانع شرعي في أن تكون كذلك، وفقاً لحكام الإجارة، إذا كانت العين المؤجرة تبقى عادةً إلى مثل تلك المدة، وهو قول الجمهور. وذلك كما سيبينه الباحث على النحو الآتي :

ورد في الفتاوى الهندية: في الأوقات التي يقع عليها عقد الإجارة ما نصه: "يصح العقد على مدة معلومة أي مدة كانت قصرت المدة كالיום ونحوه أو طالت كالسنين (219).

وقال الدردير من المالكية: "يجوز استثناء العام في الدار وسنين في الأرض وثلاثة أيام في الدابة (و) جاز (النقد فيه) أي في الشيء المؤجر و المبيع المستثنى منفعته (إن لم يتغير غالباً) أي إن لم يغلب على الظن تغييره مدة الإجارة لكن إن ظن البقاء فالجواز قطعاً" (220)

وقال صاحب المجموع: للشافعية في المسألة ثلاثة أقوال:

أحدهما: لا يجوز بأكثر من سنة، لأنه عقد على غرر أجزى للحاجة ولا تدعو الحاجة إلى أكثر من سنة، لأن منافع الأعيان تتكامل في سنة.

والثاني: يجوز ما بقيت العين، لأن كل عقد جاز إلى سنة جاز إلى أكثر منها كالكتابة والبيع إلى أجل.

والثالث: أنه لا يجوز أكثر من ثلاثين سنة، لأن الثلاثين شطر العمر، ولا تبقى الأعيان على صفة أكثر من ذلك، ومنهم من قال: هي على القولين الأولين، وأما الثالثون فإنما ذكره على سبيل التكثر، لا على سبيل التحديد، وهو الصحيح. (221)

قال ابن قدامة في المغني: ولا تقدر أكثر مدة الإجارة، بل تجوز إجارة العين المدة التي تبقى فيها وإن كثرت، وهذا قول كافة أهل العلم، إلا أن أصحاب الشافعي اختلفوا في مذهبه، فمنهم من قال: له قولان: أحدهما، كقول سائر أهل العلم، وهو الصحيح، والثاني، لا يجوز أكثر من سنة؛ لأن الحاجة لا تدعو إلى أكثر منها. ومنهم من قال: له قول

(220)- الدردير. 1995م. أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد. بلفه السالك لأقرب المسالك على الشرح الصغير. مصدر سابق.

(ج4/ص11).

(221)- النووي. أبو زكريا يحيى بن شرف. المجموع. مصدر سابق. ج14. ص405.

ثالثاً: أنه لا يجوز أكثر من ثلاثين سنة؛ لأن الغالب أن الأعيان لا تبقى أكثر منها، وتتغير الأسعار والأجزء. (222)

المسألة الثالثة: أن تكون مدة الإقامة مشاعة ضمن فترة زمنية محددة (إضافة إلى كونها محددة المكان)

وحكم هذه المسألة:

قبل أن نتناول حكم هذه المسألة نسوق لها أولاً مثلاً، وهو أن يتم التأجير لأسبوع واحد في شقة محددة في مكان محدد، على أن يكون هذا الأسبوع في الفترة ما بين شهو 5 إلى شهر 9، لكن دون تحديد أسبوع بعينه، أي يبقى الأمر مفتوحاً على أي أسبوع يختاره المستأجر خلال هذه الفترة، فهو عبارة عن تأجير المالك حصصاً شائعة لأكثر من واحد؛ على أن يتم انتفاع المؤجرين في فترات مختلفة عن طريق التناوب الزمني، فلما كان تحديد بدء فترة العمل يتحقق بعملية حسابية بسيطة، وهي محددة المكان خالية من الجهالة والغرر كانت جائزة عند الجمهور، ومن أجل أن يكون المثال أكثر وضوحاً، نتناوله من خلال شكل توضيحي وتحليل متكامل، وذلك على النحو الآتي:

شكل توضيحي للمثال السابق من الصور المخرجة على عقد الإجارة

شكل رقم (2)

المكان		الزمان					
رقم الشقة	رقم الوحدة	موقع الوحدة	نوع المدة	قدر المدة	الشهر	عدد السنوات	المنطقة
10		فندق الحرمین	مشاعة	أسبوع	ما بين شهري 9-5	20	المدنية المنورة

الصورة:

محددة المكان وهي: المدينة المنورة، ولعشرين سنة قادمة ، معلومة المدة وقدرها أسبوع ، لكنها مشاعة : أي عامة غير محددة ، واقعة بين شهري 5-9، أي أنها لم تحدد أسبوعها في أي شهر من الأشهر الخمسة ، من شهر مايو إلى شهر يونيو ، أما موقعها فهي مفصلة محددة الموقع في فندق الحرمين الشريفين ، وفي الوحدة الخامسة من وحداته ، وتحديدًا في الشقة العاشرة .

حكمها الشرعي:

حقيقة هذه الصورة أنها عبارة عن تأجير المالك حصصاً شائعة لأكثر من واحد على أن يتم انتفاع المؤجرين في فترات مختلفة عن طريق التخلية أو المهياة أي: المناوبة وهي صورة جائزة عند الجمهور من الحنفية،⁽²²³⁾ والمالكية،⁽²²⁴⁾ والشافعية.⁽²²⁵⁾ ووجهه عند الحنابلة.⁽²²⁶⁾

المسألة الرابعة: "أو مشاعة" أي وتصح الإجارة على منفعة مشاعة

موضوع هذه المسألة هو توارث الإجارة لعدة أشخاص على منفعة معينة لعين واحدة مشاعة ، لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي تخصّص له عند الاستخدام وفق نظام دوري ، بحيث لا يتكرر استخدام المالك لحصته في الوقت نفسه كل سنة ، أما إمكانية تحديد بدء فترة العميل فيتم بعملية حسابية بسيطة، ولكونها محددة الزمان والمكان خالية من الجهالة والغرر ، يرى الباحث أن حكم هذه المسألة في هذه الصورة لا يوجد ما يمنعها شرعاً .

(223)- الكاساني. 1406هـ أبو بكر بن مسعود. بدائع الصنائع. مصدر سابق. ج. 4. ص 182.

(224)- الخطاب. محمد عبد الرحمن. 1412هـ. مواهب الجليل. مصدر سابق. ج. 5. ص 440.

(225)- الشيرازي. أبو إسحاق إبراهيم بن علي. 1958م. المهذب. القاهرة. مطبعة مصطفى البابي الحلبي. ج. 1. ص 395.

(226) - ابن قدامة. عبد الله بن أحمد. المغني. مصدر سابق. ج. 5. ص 253.

المسألة الخامسة : في عقار أو منقول معين (أي أن مجال هذه العقود في العقارات

والمنقولات)

وهذه المسألة ليست محل خلاف فقهي ، فكما يصح تأجير العقار يصح تأجير المنقول، والعقار كالأراضي والمباني والمعارض ونحوها ، والمنقولات كوسائل النقل الجوي والبري والبحري التجارية والسياحية في هذه العقود ، وبعض الوسائل الترفيهية والرياضية، وهي في عقود الاشتراك الزمني جائزة صحيحة لأنها مخرجة على عقود التأجير .

المسألة السادسة : (قابل للمبادلة بآخر أحياناً)

أي أن استبدال وحدة المسأجر السكنية أمر متاح في هذه العقود وحكم هذه المسألة: أولاً: تأجير المسأجر وحدته السكنية، يتم بناءً على موافقة المؤجر، وأما استبدال وحدته السكنية بأخرى في أي مكان في العالم، فيتم بالتنسيق مع منظمات خاصة، وفي إطار برامج معدة لهذا الغرض، فهو جائز، وأن أصله ودليله يرجع إلى مسألة إجارة منفعة بمنفعة من جنسه، ومن ثم فهذه التصرفات كلها جائزة عند الجمهور وهم المالكية، والشافعية والحنابلة، يقول ابن رشد: "أجاز مالك إجارة دار بسكنى دار أخرى"، وقال الشيرازي: ويجوز إجارة المنافع من جنسها ومن غير جنسها، لأن المنافع في الإجارة كالأعيان في البيع، ثم الأعيان يجوز بيع بعضها ببعض فكذلك المنافع، وقال البهوتي ما خلاصته: يجوز إجارة دار بسكنى دار أخرى أو بتزويج امرأة، لقصة شعيب عليه السلام، لأنه جعل النكاح عوض الأجرة²²⁷، أما التصرف بالإعارة والإهداء، وانتقالها لورثته فهذا من مقتضيات الملك، فالشخص حر في أن يتصرف في ملكه متى شاء وكيفما شاء.

(227) - لموسوعة الفقهية . الجزء الأول . كلمة إجارة . الفقرة 41.

المسألة السابعة : تبادل الوحدة السكنية في عقد الاشتراك الزمني قبل موعد

استلامها بوحدة أخرى، أو التصرف فيها ،

فهذه المسألة إذا ما تم تكييف العقد على أساس عقدي الإجارة والبيع عند القائلين مجوازه ، تكون من باب بيع الدين بالدين لماذا لأنك تستبدل وحدة سكنية منفعتها غير موجودة بأخرى منفعتها غير موجودة ، و المقصود من العقود هو القبض ، فهذا عقد لم يحصل به مقصود أصلاً، أي لم يتحقق هدفه ، إذ هو التزام بلا فائدة ، ومن ثم فهي مسألة غير جائزة شرعاً، أما إذا ما تم تكييف العقد على أساس عقد المقاولة والتعمير فيحوز ذلك حتى وإن كان التبادل لكليتي الوحدتين تحت الإنشاء ، لجواز الاتفاق في عقد المقاولة والتعمير على التعديلات والإضافات.⁽²²⁸⁾.

مسألة مشابهة يختلف حكمها

وهي إجارة أو بيع شيء قبل قبضه حتى وإن كان المبنى تحت الإنشاء ، فهذه المسألة تختلف كلياً عن تبادل الوحدة السكنية في عقد الاشتراك الزمني قبل موعد استلامها بوحدة أخرى، إذ أن هذه المسألة إن كانت بيعاً كانت من باب بيع السلم وهو بيع يدفع فيه الثمن في مجلس العقد مقدماً ، ويتفق على مواصفات محددة مضبوطة للسلعة ، فإن كانت إجارة كانت من باب الإجارة بالذمة ، وهي إجارة على توفير منفعة بمواصفات محددة مقابل أجره محددة

فإن لم تتحقق المنفعة أو بعضها كأن يستأجر شخص باخرة لنقل حاويات فاصابها خلل ما ، فيلزم الجهة التي التزمت بتقديم هذه المنفعة أن تأتي باخرة أخرى ، وفي كلا الحالتين يتم العقد من خلال مواصفات محددة مضبوطة متفق عليها ، ولهذا إذا رأى البائع أو المستأجر عند التسليم أن المواصفات أو بعضها لم تتحقق فلا يجبر على تنفيذ العقد وإنما

(228)- انظر المادة (7) لقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 129 (14/3). بشأن عقد المقاولة والتعمير: حقيقته. تكييفه

له الخيار المطلق في رفضها ، أو قبولها وفي عقد الاشتراك الزمني إذا ما تم عقد على استئجار وحدة سكنية تحت الإنشاء ، فهذه المسألة جائزة شرعاً ولاغبار عليها وهو ما يعرف بالإجارة الموصوف في الذمة.

المسألة الثامنة : تقسيط الثمن:

وهذه المسألة أيضاً في عقد الاشتراك الزمني إذا ما تم تكييف العقد على أساس عقدي الإجارة تكون أيضاً سَلَمًا، والسَلَم لا يجوز ، حتى لا يكون من باب بيع الدين بالدين أيضاً، فقد ذهب جمهور الفقهاء وهم الأحناف والشافعية والحنابلة⁽²²⁹⁾ إلى ضرورة تعجيل رأس المال في السَلَم بحيث يتم تسليمه في المجلس قبل التفرق، ووجه ما ذهب إليه الجمهور: (230) أن المسلم فيه دين، والافتراق بغير قبض رأس المال يكون افتراقاً عن دين بدين، وقد نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الكالئ بالكالئ يعني النسيئة بالنسيئة، كذلك أن في السَلَم غرراً فلا يضم إليه غرر آخر وهو تأخير تسليم رأس المال. أما إذا ما تم تكييف العقد على أساس أن عقد المقاوله والتعمير يمكن أن يكون هو العقد المتقدم الذي يخرج عليه عقد الإسكان والإقامة الذي ينسجم مع هذه العقود الهادفة في قطاع الاسكان إلى السكنى والإقامة أساساً والدالة في حقيقتها بأنها عقد إيجار متكرر متفقه في العلة مع عقد الإيجار لأن الغرض من عقد الإيجار هو منفعة السكنى والإقامة ، والعلة مرتبطة بالحكم وجوداً وعدمًا ، ثم قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في المادة السادسة منه وهو القول: " بجواز عقد المقاوله بتأجيل الثمن كله أو تقسيطه إلى أقساط

(229) -الكاساني. أبو بكر بن مسعود . بدائع الصنائع. مصدر سابق. ج.7. ص315. الخطيب. محمد الشربيني. مفني المحتاج. مصدر

سابق. ج.2. ص102. ابن قدامة. شمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن المغني. مصدر سابق. ج.4. ص334. ابن حزم. المحلى . مصدر

سابق. ج.10. ص53. 54.

(230) - ابن الهمام . شرح فتح القدير. مصدر سابق. ج.7. ص97.

لآجال معلومة أو حسب مراحل إنجاز العمل المتفق عليها" (231)

المسألة الثامنة : الاتفاق على التعديلات والإضافات:

وهذه المسألة في عقد الاشتراك الزمني إذا ما تم تكييف العقد على أساس عقدي الإجارة والبيع، تكون من قبيل السَلَم أيضاً، فالتعديلات والإضافات في عقد السَلَم غير معتبرة شرعاً، لأنه يبيع بالذمة أي من خلال مواصفات محددة تم الاتفاق وأبرم العقد عليها ودُفع الثمن مقدماً، فأصبح عقداً لازماً لا يقبل النقض أو التغيير والتعديل إلا برضى الطرفين، ومن ثم تكون هذه المسألة غير جائزة شرعاً، أما إذا ما تم تكييف العقد على أساس أن عقد المقاوله والتعمير يمكن أن يكون هو العقد المتقدم الذي يخرج عليه عقد الإسكان والإقامة الذي يتفق مع الغرض من عقد الإيجار وهو السكنى والإقامة، والدالة في حقيقته بأنه عقد إيجار متكرر، وهكذا زال ذلك الإشكال، وأصبح الاتفاق على التعديل والإضافات أمر جائز شرعاً بناء على عقد المقاولات، وأما شرعية عقد المقاولات فقد أقر مجمع الفقه الإسلامي الدولي فيه لاتفاق على التعديلات والإضافات (232)

المسألة التاسعة : إسقاط حق الشفعة:

و هذه المسألة في عقد الاشتراك الزمني من خلال تكييف العقد على أساس عقدي الإجارة والبيع عند القائلين به، لا يصبح هذا النزاع لإسقاط الشفعة، لأن الشفعة حق تملك قهري أثبتته الشارع للشريك، لا يجوز إسقاطه.

(231) - انظر المادة (6) لقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الرابعة عشرة بالدوحة (دولة قطر) 8 - 13 ذو القعدة 1423 هـ، الموافق 11 - 16 كانون الثاني (يناير) 2003م. رقم 129 (14/3). بشأن عقد المقاوله والتعمير: حقيقته. تكييفه وصوره.

(232) - انظر المادة (7) لقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 129 (14/3). بشأن عقد المقاوله والتعمير: حقيقته. تكييفه وصوره. مرجع سابق.

خلاصة التكييف الفقهي لعقود نظام الاشتراك الزمني:

تناول الباحث في هذا المبحث التكييف الفقهي لعقود الاشتراك الزمني، وطرقه الشرعية المنهجية المعتبرة، حيث ناقش حقيقة العقد وبين عناصره ومكوناته الأساسية، وتناولها واحداً واحداً بالدراسة والتحليل ثم تطرق إلى المسائل العالقة في هذه العقود فتم تحليلها تحليلاً شرعياً واضحاً تمكن الباحث من خلال ذلك من التوصل إلى تكييف فقهي لهذا النظام فقد حصرت القضايا التي تعدّر تكييفها في هذه النظام، بناء على التأجير و أن عقد الإسكان والإقامة هو التصور البديل الذي ينسجم مع هذه العقود الهادفة في قطاع الإسكان إلى السكنى أساساً، والدالة في حقيقتها بأنها عقود إيجار متكرر، وأنها متفقة في العلة مع عقد الإيجار لأن الغرض من عقد الإيجار هو منفعة السكنى والإقامة، والعلة المرتبطة بالحكم وجوداً وعدمياً إذ الهدف منها هو الحصول على خدمة، وهي إقامة سكنية مرفهة عالية المستوى. فكان الإجراء هو إلحاقها بما شابهها من العقود المشروعة المتقدمة الأخرى وأن عقد المقاوله والتعمير يمكن أن يكون هو العقد المتقدم الذي يخرج عليه عقد الإسكان والإقامة في المسائل المشككة كقبول الإضافات والتعديلات وتبادل الوحدات بوجهه قبل تسليمها، فإجراؤها على عقد المقاوله والتعمير يجعلها جائزة لأنها لا تتعارض شرعاً مع أحكام هذا العقد وتفصيله لملاءمته الشرعية مع عقود الإسكان حتى لا تتحول عقود هذا النظام إلى عقود سلكم من باب بيع الدين بالدين فتكون محظورة شرعاً.

الخطوات العملية لتنفيذ عقد الاشتراك الزمني:

تبدأ أولى الخطوات وهي قيام المشتري بتقديم طلبه إلى الشركة المتخصصة محدداً في

طلبه الآتي:

1. بيع أو استئجار وحدة سكنية فإن كان بيعاً فينقصد على التأييد ولا داعي إلى

تحديد مدة أصلاً، وإن كان إيجاراً حدد عدد السنين التي يريد أن يستأجرها، لهذه الوحدة السكنية "فلة" كانت أو غرفة في فندق، أو طائرة أو سفينة يريد استئجارها.

2. تحديد مدة الإيجار إما (أسبوع أو أكثر). فإن كان اسبوعاً حدد رقم الأسبوع السنوي، علماً بأن السنة تقسم إلى خمسين أسبوعاً، باستبعاد أسبوعين منها للصيانة السنوية غالباً، أو أن تكون مدة الإقامة معلومة المدة مثلاً أسبوعاً، لكنها مشاعة ضمن فترة زمنية محدد، كأن تكون مثلاً أسبوعاً ما بين شهر يونيو وأغسطس، ومحددة المكان.

3. إذا قرر البائع أو المستأجر إمضاء الصفقة، يبرم العقد، ويوثق، ويدفع الثمن، ويتسلم المشتري أو المستأجر المفتاح.

4. كذلك بجانب المبلغ المتفق عليه بيعاً أو إيجاراً، يلزم المشتري أو المستأجر أن يدفع سنوياً مبلغاً آخر مقابل النظافة والصيانة والحراسة وما إلى ذلك من نفقات تشغيلية للوحدة السكنية.

5. ومن حقوقه المشروع التي يخوله له هذا العقد، إمكانية إعاره وحدته السكنية أو تأجيرها أو إهدائها، أو استبدالها بوحدة سكنية في دول أخرى من دول العالم، بالتنسيق مع منظمات خاصة، وفي إطار برامج معدة لهذا الغرض، كما يحق له توريثها لورثته وهذه هي الخطوات العملية لتنفيذ عقد الاشتراك الزمني.

الإجراءات الرسمية للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط عقود الاشتراك الزمني

وفقاً للائحة التنفيذية

تتضمن هذه الإجراءات التنفيذية توفير كافة الوثائق المطلوبة لكل راغب في الحصول

على ترخيص لمزاولة النشاط، بعد ذلك تقوم الهيئة بدراسة الطلب وإصدار الترخيص

بالتسويق خلال ستين يوماً من تاريخ اكتمال تقديم الوثائق والبيانات المطلوبة بموجب اللائحة، وتصدر ترخيص التسويق لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى مماثلة. وذلك على النحو الآتي :

- أولاً : الوثائق المطلوبة على كل من يرغب الحصول على ترخيص لمزاولة النشاط:
- الموافقة على تأمين العقار لدى شركة مرخص لها داخل المملكة بحيث يشمل التأمين على الطرف الثالث على الأقل، ضد كافة المخاطر بما فيها المخاطر الطبيعية.
1. تعهد خطي بتقديم الضمانات المنصوص عليها في المادة السابعة والعشرين من هذه اللائحة.
 2. مستند تسديد المقابل المالي المطلوب لدراسة طلب الترخيص.
 3. صورة من صك الأرض تثبت ملكيته للأرض مع إحضار أصل الصك المؤشر عليه من كتابة العدل أن العقار يتضمن وحدات مخصصة لصالح نشاط المشاركة بالوقت،/ وأنه لا يجوز بيع تلك الوحدات إلا بقاء على خطاب موافقة من الهيئة.
 4. أن ينص في عقد الإجارة على أن العارض منه ممارسة النشاط.
 5. تقديم سندات تثبت أحقية استخدام الأرض، والرحص اللازمة، صادرة من جهات الاختصاص.⁽²³³⁾

ثانياً : دراسة الطلب في الهيئة وإصدار الترخيص:

1. تقوم الهيئة بدراسة الطلب، ولها الاستعانة بمن تراه من القطاع العام لتقييم الطلب وزيارة الموقع والاطلاع على المعلومات ذات الصلة، وتصدر الهيئة قرارها المبدئي.

2. يقوم طالب الترخيص بعد صدور موافقة الهيئة المبدئية باستكمال شروط الترخيص الواردة في المادة السابقة، ومنها التأمين على العقار وتوفير الضمانات المطلوبة والتعاقد مع الإدارة، وتوقيع عقد مع مسؤول الصرف (إذا كان المشروع تحت الإنشاء)، وتسديد المقابل المالي للترخيص وتقديم كافة الوثائق التي تثبت ذلك.
3. تراجع الهيئة عن الوثائق المقدمة من طالب الترخيص وتصدر ترخيص ممارسة النشاط.⁽²³⁴⁾

ثالثاً: مدة الترخيص وتحديث بياناته:

1. تحدد الهيئة مدة الترخيص بما لا يتجاوز سنة كحد أقصى قابلة للتجديد على أن يراعي فيه العمر الافتراضي للعقار وعقد إيجار الأرض والعقود المحددة للانتفاع بنشاط المشاركة بالوقت الأقصى، ويجب على المرخص له تحديث بيانات ترخيصه كل ثلاث سنوات وفقاً للنموذج المعد لذلك، مع الالتزام بما يلي:
2. تقديم طلب تحديث الترخيص قبل ثلاثة أشهر على الأقل من نهاية المدة اللازمة للتحديث، ويتحمل البائع كافة ما يترتب على تأخره في طلب التحديث.
3. يرفق بطلب التحديث كافة المستندات المحددة في النموذج، مع وثيقة تثبت تسديد المقابل المالي للتحديث.
4. يرفق بطلب التحديث معلومات تفصيلية عن أية تغييرات (إن وجدت) استجدت على العقار أو العقود المبرمة مع المشتريين.⁽²³⁵⁾

(234) - اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية. الهيئة العليا للسياحة المملكة العربية السعودية : 1428/5/6م.

مادة رقم : الرابعة . ص 6.

(235) - اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية. الهيئة العليا للسياحة المملكة العربية السعودية : 1428/5/6م.

مادة رقم : الخامسة . ص 6.

رابعاً : إصدار ترخيص التسويق:

تدرس الهيئة طلب الترخيص بالتسويق خلال ستين يوماً من تاريخ اكتمال تقديم الوثائق والبيانات المطلوبة بموجب هذه اللائحة، وتصدر ترخيص التسويق لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أو مدد أخرى ماثلة.⁽²³⁶⁾

خامساً : تجديد الترخيص:

تجدد الهيئة ترخيص مزاولة النشاط لمدة أو مدد أخرى لا تتجاوز كل منها عشر سنوات . متى كان المرخص له مستوفياً الشروط التي صدر بموجبها الترخيص، على أن يسدد المرخص له المقابل المالي لتجديد الترخيص.⁽²³⁷⁾

(236) - اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت مرجع سابق : المادة: العاشرة . ص 8.

(237) - اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت مرجع سابق : المادة: السادسة . ص 6.

المبحث الثالث : صور عقود نظام الاشتراك الزمني وانتهاءها

المطلب الأول : صور عقود نظام الاشتراك الزمني المخرّجة على عقد الإجارة تمهيداً:

عندما نتحدث عن مشروعية الصور أدناه، وهي صور عقد الاشتراك الزمني المخرّج على كل من عقدي الإجارة أو البيع، إنما نعني بها الصور التي قد استوفت قبل ذلك الآتي:

1. الصيغة الشرعية من إيجاب وقبول.
 2. الولاية الشرعية في التصرف.
 3. الرشد في العاقد بائعاً ومشترياً، مؤجراً ومستأجراً.
 4. الشروط الشرعية المعتبرة في المنفعة والأجرة في عقود الإجارة.
 5. الشروط الشرعية المعتبرة في السلعة والثلث في عقود البيع.
 6. الخلو من الشروط والموانع المخلة بهذه العقود الشرعية اللازمة.
- وقد تم إخراج هذه الصور مجداً ول ذلك على النحو الآتي :

جدول الصورة الأولى: المخرّجة على عقد الإجارة شكل (3)

رقم الشقة		رقم الوحدة		موقع الوحدة		المنطقة		نوع المدة		المدة		الشهر		عدد السنوات		الصورة
20		بج	ززم	مكة		محددة	أسبوعان	من بداية مايو	30	1						

مدى مشروعية الصورة الأولى: المخرّجة على عقد الإجارة:

الصورة: المنفعة المؤجرة معلومة، محددة الزمان والمكان.

توضيح الصورة:

كان يستأجر الشخص أسبوعين في بداية الشهر الخامس (مايو) من كل سنة في الشقة رقم 20 من الوحدة رقم 3 لمدة 30 سنة.

حكمها الشرعي:

هذه الصورة جائزة شرعاً، لأنها محددة الزمان والمكان، متفقة مع شروط عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

جدول الصورة الثانية : المخرجة على عقد الإجارة شكل (4)

البيكان		البيكان				الصورة	
رقم الشقة	رقم الوحدة	موقع الوحدة	المنطقة	نوع المدة	المدة الشهر	عدد السنوات	رقم
10	5	فندق الحرمين	المدينة	مشاعة	4 اشهر 7 اشهر	30	2

مدى مشروعية الصورة الثانية: المخرجة على عقد الإجارة:

الصورة:

أن تكون المدة المؤجرة معلومة المدة، محددة المكان، لكنها مشاعة ضمن فترة

زمنية محددة

توضيح الصورة :

محددة عدد السنوات وهي : ثلاثون سنة قادمة ، معلومة المدة وقدرها أسبوعاً

لكنها مشاعة : أي عامة غير محددة ، واقعة بين شهري 4-7، أي أنها لم تحدد

أسبوعها في أي شهر من الأشهر الأربعة، من شهر إبريل إلى شهر يوليو، أما موقعها فهي مفصلة الموقع في المدينة المنورة وفي فندق الحرمين الشريفين، وفي الوحدة الخامسة من وحداته، وتحديدًا في الشقة العاشرة حكمها الشرعي:

حقيقة هذه الصورة أنها عبارة عن تأجير المالك حصصاً شائعة لكنها محصورة في أشهر محددة، فالشروع هنا محصور لا يختلف فيه اثنان، والتأجير هنا يتم عن طريق التناوب الزممي وهي صورة جائزة عند الجمهور من الحنفية،⁽²³⁸⁾ والمالكية،⁽²³⁹⁾ والشافعية،⁽²⁴⁰⁾ ووجه عند الحنابلة.⁽²⁴¹⁾

جدول الصورة الثالثة: المخرجة على عقد الإجارة: شكل (5)

البيانات						الصورة	
رقم الشقة	رقم الوحدة	موقع الوحدة	المنطقة	قدر المدة	المدة	عدد السنوات	م
15	10	فندق أحد	المدينة	مشاعة	أسبوعاً	15	3

مدى مشروعية الصورة الثالثة: المخرجة على عقد الإجارة:

(238) - الكاساني. أبو بكر بن مسعود. *بدائع الصنائع*. ج4. ص182. مصدر سابق. ط2. 1406هـ.

(239) - الخطاب. محمد عبد الرحمن. *مواهب الجليل*. ج5. ص440. مصدر سابق. ط3. 1412هـ.

(240) - الفيروزبادي. أبو إسحاق إبراهيم علي. 1958م. *المهذب*. القاهرة: مطبعة مصطفى البابي الحلبي. ج1. ص395.

(241) - المقدسي. ابن قدامة. عبد الله بن أحمد. *المغني*. مصدر سابق. ج5. ص253. وما بعدها.

الصورة:

أن تكون المدة المؤجرة معلومة، وفي وحدة معينة دون تحديد تاريخ معين لبدء الإجارة.

توضيح الصورة:

كان يستأجر الشخص أسبوعاً. لخمسة عشرة سنة قادمة ، لكنها مشاعة : أي عامة غير محددة بدأ هذا الأسبوع فيحدده هو في أي وقت طوال العام، وفي أي موسم شاء ، أما موقعها فهي مفصلة الموقع في المدينة المنورة وفي فندق أحد ، وفي الوحدة العاشرة من وحداته ، وتحديداً في الشقة الخامسة عشرة . حكمها الشرعي:

هذه الصورة فيها جهالة كبيرة، لعدم تحديد الأسبوع، حيث تركه مجهولاً على كل أشهر العام ، وهذا يخالف ما يشترط في الإجارة، من ضرورة تعيين المدة، لأن هذه الجهالة تعرض الشخص للاختلاف مع الشركة المؤجرة، لأنه قد يطلب أسبوعاً يمثل الذروة في الازدحام وسعره أعلى ، وكل عقد أفضى إلى المنازعة والاختلاف هو ممنوع شرعاً، لأنه غرر أي مخاطرة ومن ثم فهي من الصور غير الجائزة.

جدول الصورة الرابعة: المخرجة على عقد الإجارة: شكل (6)

المكان			الزمان				الصورة
رقم الشقة	رقم الوحدة	موقع الوحدة	قدر المدة والمنطقة	المدة	شهر	عدد السنوات	م
مشاعة	مشاعة	مشاعة	من منتصف يوليو	أسبوعاً	يوليو	10	4

مدى مشروعية الصورة الرابعة: المخرجة على عقد الإجارة:

الصورة:

أن تكون المدة المؤجرة محددة الزمن، لكنها غير محددة المكان.

توضيح الصورة:

كان يستأجر الشخص أسبوعاً لعشرين سنة قادمة ، محددة بدؤها وهو من منتصف شهر يوليو ، لكن مكانها مجهول تماماً المنطقة والموقع والوحدة والشقة .

حكمها الشرعي:

وهذه الصورة فيها جهالة كبيرة تشبه الصورة الثالثة، لكن الجهالة هنا في المكان، وليس في الزمان، وهذا يخالف ما يشترط في الإجارة، من ضرورة تعيين محلها (المكان) ثم ترك تحديداتها للشخص المستأجر عند الطلب، يعرضه للاختلاف معه الشركة المؤجرة أيضاً، لأنه قد يطلب مكاناً سعره أعلى، وكل عقد أفضى إلى المنازعة هو ممنوع شرعاً، لأنه غرر أي مخاطرة، ومن ثم فهي من الصور غير الجائزة.

المطلب الثاني : صور عقود الإشتراك الزمني المخترجة على عقد البيع عند القائلين بجوازه

جدول الصورة الأولى: من الصور المخترجة على عقد البيع عند القائلين بجوازه: رقم(7)

التزامن					
الترتيب	المدة	المنطقة	الوحدة السكنية	رقم الدور	رقم الشقة
1.	شهر واحد				
2.	شهر واحد	من 1 فبراير	مكة	برج زمزم	20
3.	شهر واحد	من 1 فبراير	مكة	برج زمزم	20
4.	شهر واحد	من مارس	مكة	برج زمزم	20
5.	شهر واحد	من 1 ابريل	مكة	برج زمزم	20
6.	شهر واحد	من 1 مايو	مكة	برج زمزم	20
7.	شهر واحد	من 1 يونيو	مكة	برج زمزم	20

3	20	برج زمزم	مكة	من 1 يوليو	شهر واحد	8.
3	20	برج زمزم	مكة	من 1 أغسطس	شهر واحد	9.
3	20	برج زمزم	مكة	من 1 سبتمبر	شهر واحد	10.
3	20	برج زمزم	مكة	من 1 أكتوبر	شهر واحد	11.
3	20	برج زمزم	مكة	من 1 نوفمبر	شهر واحد	12.

مدى مشروعية الصورة الأولى: من الصور المنخرجة على عقد البيع:

الصورة:

يتناول المشاركون في الانتفاع بهذه المنفعة، كل واحد منهم شهراً، أو على مدد يتفقون عليها قلت أو كثرت
توضيح الصورة:
كأن يشترى اثنا عشر شخصاً كل واحد منهم شهراً من كل سنة مكان وزمان محددتين، وقد يتفقون على زيادة أو نقص في المدة فيما بينهم لكن هذه الزيادة أو النقصان تكون محل اتفاق، ثم يفوضون جهة تقوم بإدارة هذه الوحدة، مقابل مبلغ مالي يشتركون فيه، في حدود النفقات التشغيلية، وإذا حدث بينهم خلاف واضطر الشركاء إلى التراجع عن التناوب، فتوزع الحصص بحسب قيم شراء الحصص.

حكمها الشرعي:

هذه الصورة مخرجة على عقد البيع، محددة الزمان والمكان، قائمة على حصص مشاعة تسمى: *Fractional Ownership*.⁽²⁴²⁾ وفقاً للتناول الزمني المشروع، مستوفيه لكافة الشروط والأركان الشرعية المعتمدة، ومن ثم فهي من الصور الجائزة شرعاً

جدول الصورة الثانية: من الصور المخرجة على عقد البيع عند القائلين بجوازه رقم (8).

المكان		تحويلات مدته إلى نقاط		الزمان		الصورة	
رقم الشقة	رقم الوحدة	موقع الوحدة	مدينة	عدد النقاط	قدر المدة	المدة الشهر	
18	120	برج زمزم	مكة	100 نقطة قيمتها 100000	سنوياً في وقت أحمر	ثلاثة أيام	1. ذو الحجة
12	100	غرفة فندقية	مكة	50 قيمتها 50000	سنوياً في وقت أحمر	ثلاثة أيام	2. ذو الحجة
25	60	غرفة فندقية	مكة	50 قيمتها 50000	سنوياً في وقت أبيض	ثلاثة أيام	3. ذو الحجة

مدى مشروعية الصورة الثانية: من الصور المخرجة على عقد البيع.

الصورة :

كأن يشتري شخصاً ثلاثة أيام، من أيام الحج، كل عام في مكة محدد، على

نظام النقاط

توضيح الصورة

تم الاتفاق على تحويل مدته إلى عدد معين النقاط، فيستطيع شراء مدد

شائعة طيلة السنة داخل وحدات تلك الشركة، ثم يختار الوحدة السكنية حسب درجة

هذه الوحدة ونوع الإقامة ومدتها، والموسم الذي يريد، وكلما زاد عدد النقاط التي يجمعها

المشترك يصبح له حق في الانتفاع بوحدة سكنية أرقى، وأكبر ومكان أفضل، وفي وقت

أفضل، علماً بأن النقاط تختلف من شركة إلى أخرى.

حكمها الشرعي:

هذه الصورة مخرجة على عقد البيع، محددة الزمان والمكان، لكن الشراء بالنقاط يفضي إلى جهالة الثمن وجهالة المبيع في آن، ويفضي إلى التنازع أيضاً، ومن ثم فتكون في عداد الصور الممنوعة شرعاً لماذا؟ لأن 100 نقطة في عام 2008م لغرفة حمراء في أسبوع أحمر قد لا تؤهل المشتري إلا لغرفة بيضاء في عام، 2010م والحل لهذا الاضطراب هو التعامل بالنقود، لأنه هو يرفع الجهالة عن المبيع، ويؤدي إلى استقرار الثمن.

جدول الصورة الثالثة: من الصور المخرجة على عقد البيع عند القائلين بجوازه: رقم (9)

الصورة		الزمان		المكان	
م	المدة	قدر المدة	المنطقة	موقع الوحدة	رقم الوحدة
3.	أسبوعاً	الأسبوع 25 من السنة والعام المقبل الأسبوع 26 من السنة، وهكذا...	مكة	برج زمزم	3
					رقم الشقة
					20

مدى مشروعية الصورة الثالثة: من الصور المخرجة على عقد البيع

الصورة:

كأن يشتري شخص الأسبوع الخامس والعشرون في هذا العام في مكان

وزمان محددين، على أن يستخدم في العام المقبل الأسبوع السادس والعشرون، وهكذا.

توضيح الصورة:

الغرض من هذه الدورة في هذه الصورة هو إعطاء فرص متكافئة لكافة

المتعاملين لتتوزع العطل الأكثر شعبية على المشاركين جميعاً.

حكمها الشرعي:

هذه الصورة مخرجة على عقد البيع، محددة الزمان والمكان، تمت بناء على

توافق مشروع مستوفية لكافة الشروط والأركان الشرعية المعتبرة في عقد البيع، خالية من

القواصم الشرعية، ومن ثم فهي من الصور الجائزة شرعاً.

جدول الصورة الرابعة: من الصور المخرجة على عقد البيع عند القائلين بجوازه: رقم (10)

المكان			الزمن		الصورة
رقم	رقم	موقع	قدي	المدة	م
رقم الشقة	الوحدة	الوحدة	مدينة/منطقة	المدة	
18	120	برج زمن	مكة	26 من السنة	4. أسبوعاً

مدى مشروعية الصورة الرابعة: من الصور المخرجة على عقد البيع.

الصورة:

كأن يشتري شخص أسبوعاً محدداً، في هذا العام ، وفي مكان محدد.

توضيح الصورة:

أي أن المشتري حدد الأسبوع السادس والعشرين هو محل شرائه، في هذا

العام فقط، باعتبار السنة تضم خمسين أسبوعاً، وحدد المكان أيضاً. ، وهو في مدينة مكة

وفي فندق برج زمزم ، وفي الوحدة المائة والعشرين من وحداته ، وتحديدًا في الشقة الثامنة عشرة

حكمتها الشرعي:

هذه الصورة مخرجة على عقد البيع، محددة الزمان والمكان، مستوفية لكافة الشروط والأركان الشرعية المعتبرة في عقد البيع، خالية من القوادح الشرعية، ومن ثم فهي من الصور الجائزة شرعاً.

جدول الصورة الخامسة: من الصور المخرجة على عقد البيع عند القائلين بجوازه: رقم

(11)

رقم	رقم	موقع	المكان	الزمن	الصورة
رقم الشقة	رقم الوحدة	موقع الوحدة	منطقة	نوع المدة	م
20	3	برج زمزم	مكة	مشاع	.5 أسبوعاً

مدى مشروعية الصورة الخامسة: من الصور المخرجة على عقد البيع.

الصورة:

أن تكون محددة المكان معلومة المدة، لكنها مجهولة الابتداء.

توضيح الصورة:

أي أن المشتري اختار أسبوعاً مشاعاً أي مجهول الابتداء هو محل شرائه، من

كل عام ، باعتبار السنة تضم خمسين أسبوعاً، أما المكان ،فهو محدد واقع مدينة مكة ،

وفي فندق برج زمزم ، وفي الوحدة المائة والعشرين من وحداته ، وتحديدًا في الشقة الثامنة عشرة .

حكمها الشرعي:

هذه الصورة غير معلومة ابتداء الأسبوع فيها ، متضمنة جهالة كبيرة، حيث ترك ذلك الأسبوع مفتوحاً على كل أشهر العام، وهو أمر يدخلها في إطار الغرر، لأن الأسابيع ليست كلها مستوية القيمة وهو أمر يفضي إلى التنازع، مما يجعلها في عداد الصور غير الجائزة شرعاً

خلاصة الصور المخرّجة على كل من عقدي البيع والإجارة .

أولاً: خلاصة لمشروعية الصور المخرّجة على عقد الإجارة

الصورة الأولى :

كأن يستأجر الشخص أسبوعين في بداية الشهر الخامس (مايو) من كل

سنة فهذه الصورة جائزة شرعاً، لأنها محددة الزمان والمكان.

الصورة الثانية :

كأن يستأجر الشخص أسبوعاً في شقة محددة بوحدة سكنية معينة، على أن

يكون هذا الأسبوع في الفترة ما بين شهر 6 إلى شهر 8، لكن دون تحديد أسبوع بعينه

وهي صورة جائزة عند الجمهور

والمالكية،⁽²⁴³⁾ والشافعية،⁽²⁴⁴⁾ ووجه عند الحنابلة.⁽²⁴⁵⁾ من الحنفية،⁽²⁴⁶⁾

(243)- الخطاب . محمد عبد الرحمن . مواهب الجليل . ج 5 . ص 440 . دار الفكر . ط 3 . 1412 هـ .

(244) - الشيرازي أبو إسحاق إبراهيم علي . 1958 م . المهذب . القاهرة . مطبعة مصطفى البابي الحلبي . ج 1 . ص 395 .

(245) - ابن قدامة . عبد الله بن أحمد . المغني . ج 5 . ص 253 . وما بعدها .

(246) - الكاساني . أبو بكر بن مسعود . بدائع الصنائع . ج 4 . ص 182 . دار الكتب العلمية . ط 2 . 1406 هـ .

الصورة الثالثة :

كأن تكون المدة المؤجرة معلومة، وفي وحدة معينة دون تحديد تأريخ معين لبدء الإجارة. هذه الصورة فيها جهالة كبيرة، لعدم تحديد المدة ومن ثم فهي من الصور غير الجائزة.

الصورة الرابعة :

كأن تكون المدة المؤجرة محددة الزمن، لكنها غير محددة المكان، وهذه الصورة فيها جهالة كبيرة أيضاً تشبه الصورة الثالثة، لكن الجهالة هنا في المكان ، ومن ثم فهي من الصور غير الجائزة.

ثانياً: خلاصة لمشروعية الصور المخرجة على عقد البيع عند القائلين بجوازه

الصورة الأولى :

كأن يشتري اثنا عشر شخصاً كل واحد منهم شهراً من كل سنة مكان وزمان محددين، وقد يتفقون على زيادة أو نقص في المدة فيما بينهم لكن هذه الزيادة أو النقصان تكون محل اتفاق، ومن ثم فهي من الصور الجائزة شرعاً.

الصورة الثانية :

كأن يشتري شخص ثلاثة أيام من أيام الحج، كل عام في مكة بناءً، على نظام النقاط، وهذه الصورة مخرجة على عقد البيع، محددة الزمان والمكان، لكن الشراء بالنقاط يفضي إلى جهالة الثمن وجهالة المبيع في آن، ويفضي إلى التنارع أيضاً، ومن ثم فتكون في عداد الصور الممنوعة شرعاً لماذا؟ لأن 100 نقطة في عام 2008م لغرفة حمراء في أسبوع أحمر قد لا تؤهل المشتري إلا لغرفة بيضاء في عام، 2010م والحل لهذا الاضطراب هو التعامل بالنقود، لأنه يرفع الجهالة عن المبيع، ويؤدي إلى استقرار الثمن.

الصورة الثالثة :

كأن يشتري شخص الأسبوع الخامس والعشرون في هذا العام في مكان وزمان محددين، على أن يستخدم في العام المقبل الأسبوع السادس والعشرون، وهكذا يتم إعطاء فرص متكافئة لكافة المتعاملين لتتوزع العطل الأكثر شعبية على المشاركين جميعاً. فهذه الصورة مخرجة على عقد البيع، محددة الزمان والمكان، تمت بناء على توافق ومن ثم فهي من الصور الجائزة شرعاً.

الصورة الرابعة :

كأن يشتري شخص أسبوعاً محددًا ، من كل عام، وفي مكان محدد، فهذه الصورة مخرجة على عقد البيع، محددة الزمان والمكان، تمت بناء على توافق ومن ثم فهي من الصور الجائزة شرعاً.

الصورة الخامسة :

كأن يشتري الشخص أسبوعاً مجهول الابتداء في شقة محددة المكان معلومة المدة، أي أنها في وقت متفوح وهو طوال العام، وفي أي موسم شاء، يختاره المستأجر خلال هذه الفترة. فهذه الصورة مخرجة على عقد البيع، أسبوعها مجهول الابتداء وهو أمر يدخلها في إطار الغرر، لأن الأسابيع ليست كلها مسعوية القيمة وهو أمر يفضي إلى التنازع، مما يجعلها في عداد الصور غير الجائزة شرعاً.

المطلب الثالث : انتهاء عقود الاشتراك الزمني

هذا المبحث خاص بعقد الاشتراك الزمني، المخرَج على عقد الإجارة، أما عندما يكون هذا العقد مخرَج على عقد البيع فإنه لا يتعلق به هذا المبحث. وهو في حالات انتهاء عقد الاشتراك الزمني ، حيث يتحقق انتهاء هذا العقد في الحالات الآتية:

1- إذا كان المال الشائع مما يحتمل القسمة، وطلب القسمة أحد الشركاء فإن المهايأة

الزمنية - أي التناوب الزمني - ينتهي ، لأن القسمة أقوى في استعمال المنفعة، حتى لو

طلب أحد الشركاء القسمة والآخر المهايأة قسم المال بينهما

2- وإذا اتفق الشركاء على إنهاء المهايأة عن طريق بيع المال الشائع فإن القسمة تنتهي

وبالتالي فإن عقد الاشتراك الزمني ينتهي.

وعقد الاشتراك الزمني، المخرّج على عقد الإجارة ، إذا انتهت المدة المحددة التي اتفق

عليها في العقد، فإن العقد يتوقف نفوذه، وبالتالي يلزم المنتفع أن يسلم العين محل

الانتفاع، وينحلى التخلية الكاملة عنها، لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية،

وانتهاء العقد بانقضاء المدة في الجملة هو محل اتفاق بين الفقهاء. (247)

هل ينتهي عقد الاشتراك الزمني بموت أحد المتعاقدين؟

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

الأول: ذهب الأحناف إلى أن عقد الإجارة ينتهي بموت المتعاقدين مطلقاً، وتعليبهم لهذا

القول بأن الإرث يجري في الموجود المملوك، ولما كانت المنافع في الإجارة تحدث شيئاً

فشيئاً فتكون عند المورث معدومة.

الثاني : وذهب الجمهور إلى أن عقد الإجارة لا تنتهي بموت أحد المتعاقدين وتعليبهم

لهذا القول: بأن عقد الإجارة عقد لازم كالبيع، أي أن المستأجر ملك المنافع بالعقد دفعه

واحدة ملكاً لازماً، فيقوم مقام من يموت من العاقدين من يرثه في استيفاء المنفعة أو

الالتزام بسليم العين. (248)

ويبدو أن ما ذهب إليه الجمهور هو الراجح، لأن المنفعة عند موت المؤجر

كانت للمستأجر وعند انتهاء المدة تعود إلى ورثته. وهذا الحكم منسحب أيضاً على

(247)- الكاساني . أبو بكر بن مسعود. بدائع الصنائع. مصدر سابق. ج.4. ص196. 223.

(248)- ابن قدامة . المغني. مصدر سابق. ج.6. ص51. النووي. روضة الطالبين. بيروت: دار الكتب العلمية. ج.4. ص314. 315.

وابن رشد. أبو الوليد. بداية المجتهد. مصدر سابق. ج.2. ص186.

عقد الاشتراك الزماني لأن كلا العقدين وتحديدًا عقد الإجارة وعقد الاشتراك الزماني المخرج على عقد الإجارة عقدا منفعةً و معاوضةً.

تعذر الانتفاع من العين محل الانتفاع أو تلفها

وكذلك عقد الاشتراك الزماني المخرج على عقد الإجارة إذا استأجر شخص شقة سكنية فوق زلزال فتشقق فيها المبنى وخيف سقوط الشقة على أهله، أو تعرضت شقة لقصف أو هدم وخيف المتفع على نفسه أو أهله أو ماله من تعرضه للخطر، فإن في هذه الحالات ونحوها ينتهي عقد الاشتراك الزماني، وذلك لتعذر استيفاء المنفعة. وينتهي عقد الاشتراك الزماني أيضاً بتلف العين المؤجرة في الأعيان الحاضر كتلف وحدة سكنية، لتعذر استيفاء المنفعة من العين بعد تلفها فلم يكن في بقاء العقد فائدة ، أما إذا كان عقد الاشتراك الزماني في الذمة فلا ينتهي العقد بتلف العين المؤجرة كأن كان العقد يقضي باستئجار "قلل" لم تكتمل تجهيزاتها فتلفت فإنه لا يبطل العقد؛ لأنه لم ينعقد على وحدة سكنية بعينها وإنما انعقد على منافع في الذمة، تستوفي بذاتها أو ما ناب عنها بوسيلة مكافئة ومماثلة أو أفضل منها.

الفصل الثاني : مجالات نظام الاشتراك الزمني

يتطرق الباحث في هذا الفصل إلى بحث وتحليل للمجالات التي يمكن أن تتحقق فيها استثمارات هائلة والاستفادة من التوجه القائم اليوم لتبني سياحة إسلامية عالمية وما يمكن أن تحققه من مردودات كبيرة في هذا المجال ، كما تناول الباحث التنبه إلى مخاطر السياحة التقليدية وما يمكن أن تسببه من كوارث أخلاقية مدمرة ، كما تناول الباحث أيضاً مجال النقل والمواصلات براً وبحراً وجواً وكيفية توظيف هذا المجال ، إضافة إلى إسهامات هذا النظام في المجال المالي والمصرفي .

كل ذلك تطرق إليه الباحث من خلال هذين المبحثين الآتيين :

المبحث الأول : نظام الاشتراك الزمني في مجال الإسكان والسياحة والنقل
المبحث الثاني : نظام الاشتراك الزمني في القطاع المالي والمصرفي

المبحث الأول : نظام الاشتراك الزمني في مجال الإسكان والسياحة والنقل
المطلب الأول : نظام الاشتراك الزمني ، في مجال السياحة (رؤية اقتصادية مقاصدية)
السياحة في المفهوم المعاصر:

عرف المجمع العلمي بالقاهرة السياحة بأنها: (التنقل من بلد إلى بلد طلباً للترفيه، أو الاستطلاع والكشف). ويبدو أن هذا المفهوم هو السائد والمتبادر إلى ذهن معظم الناس اليوم، بمعنى أن الإنسان يسافر ويتنقل من مكان إلى آخر، من أجل الترفيه، أو الاستطلاع، لكن الموسوعة العربية الميسرة أشارت إلى أغراض أخرى، منها: حضور الاجتماعات الدولية، والسفر للعلاج، والتجارة.⁽²⁴⁹⁾

النمو السياحي العالمي لنظام عقود الاشتراك الزمني

ومن خلال الاستقراء العالمي لواقع عقود الاشتراك الزمني يمكن أن نلاحظ نمواً سياحياً كبيراً، فقد بلغ عدد المشتركين فيه سنة 1999م أكثر من أربعة ملايين شخص موزعين على نحو 190 بلداً من بلدان العالم، بإيرادات تزيد عن ستة بلايين دولار أمريكي، وبمعدل نمو يزيد عن 10% سنوياً، وبلغت أهم مؤشرات نجاح "التايم شير" في تحقيق أهداف المروجين له هو ما أظهرته دراسة قامت بها الجمعية الأمريكية لتطوير المنتجعات السياحية، "ARDA" والتي دلت على أن المشترك في برنامج الاشتراك الزمني يكرر قضاء الإجازة في المنتجع الذي اشترك فيه بمعدل 5.5 مرات كل عشر سنوات، بينما المعدل لمن لا يشترك في برنامج تملك بمعنى لا يزيد عن 2.7 كل عشر سنوات مما يدل على نجاح "التايم شير" في الترويج السياحي وهو الهدف الرئيس لهذه العقود.⁽²⁵⁰⁾ فالذي نهدف إليه في هذا المطلب هو الوقوف على أهمية السياحة من

خلال نقطتين

الأولى : الرؤية الاقتصادية وتبني المشاريع السياحية العالمية الإسلامية الناجحة.

⁽²⁴⁹⁾ - لطفى أكرم عزيز . 2005/السياحة بين الأمس واليوم . (بدون ناشر) . ص120 .

⁽²⁵⁰⁾ - القرى . محمد علي بن عيد . عقد المشاركة الزمني التايم شير . مرجع سابق . ص 1

الثانية : الرؤية المقاصدية التي تصنع الحس الحضاري والوعي السياحي المتقدم.

السياحة رؤية اقتصادية

تُعَدُّ السياحة من الموارد المالية المهمة لكثير من دول العالم، بل تُعَدُّ المصدر الأساس للدخل في عدد من الدول، كإنجلترا وفرنسا وأسبانيا وبعض الدول العربية. فتشير التقارير الاقتصادية إلى تداول ما يقرب من 200 مليار ريال سنوياً في السوق العقارية التي يقدر حجمها نحو 1.4 تريليون ريال ، في الوقت الذي تشير فيها الإحصاءات إلى حاجة السوق المحلية إلى أكثر من 200 ألف وحدة سكنية سنوياً حتى عام 2020م، وتستحوذ الوحدات السكنية على 75 في المائة من إجمالي النشاط العقاري في السعودية، مع الحاجة إلى استثمار ما يزيد على 75 مليار ريال سنوياً لاستيفاء الطلب السنوي على الوحدات السكنية.

وقد بلغت نسبة النمو السنوي للقطاع العقاري في السعودية نحو 5.1 في المائة، محققاً نمواً في رأس المال الثابت في السوق العقارية نسبة 40 في المائة، وذلك خلال الفترة من 2000 - 2005. واستطاع القطاع تحقيق نمو في الناتج المحلي من 41.7 مليار ريال في عام 2000 إلى أكثر من 54.5 مليار ريال في عام 2006، مدفوعاً بسلسلة من العوامل المحفزة التي جعلت منه أكبر الأسواق في المنطقة ومن أكثرها جاذبية ويساهم القطاع العقاري في السعودية بنحو 55 مليار ريال من الناتج المحلي الإجمالي نسبتها 5.1 في المائة،⁽²⁵¹⁾

الطلب على مقر إقامة شرعية في تزايد مستمر، وهو يمثل 10% من سوق السياحة العالمية بدأت مجموعة الضيافة في دبي، الملا للضيافة بعرض فنادق شرعية مميزة، تضم ثلاثة علامات تجارية، وتضع الخطط لاستهداف التطوير في السعودية، والأردن، ومصر، وماليزيا في المقام الأول، ثم تايلاند وأوروبا، بعد ذلك مباشرة. ويشارك مجموعة الملا متخصصين آخرين بما في ذلك، مجموعة فنادق "شذا" حيث بدأت في تقديم سلسلة فنادق ومنتجات ذات عروض أكثر تحديداً ومع علامة "لا للخمور" كما صرح بذلك رئيس مجلس إدارة مجموعة الملا، عبد الله الملا، بأن الطلب على مقر إقامة شرعية يعد في تزايد مستمر، وهو يمثل 10% من سوق السياحة العالمية، ويتوقع الخبراء أن الطلب على الفنادق الإسلامية في تزايد مرتفع؛ حيث صرح سليم الزاير، رئيس المجموعة والمسؤول التنفيذي الأول أن هذا سببه رغبة الاختيار الفردي، وهم بعض الأجانب ممن أصابهم السأم والرتابة والملل من جراء ما ألفوه من أساليب حياتهم السياحة التقليدية، ففي أعماقهم التطلع إلى ما عند الآخر، التطلع إلى قيم تشبع ما يعيشونه من فراغ روحي، فهذه المؤسسات السياحية هي وسيلة من وسائل شتى لتلبية هذه الطموحات الإنسانية في هذا المجال.

إن في هذا العالم الدائم الذي تتسارع فيه المستجدات والمتغيرات على مدى الثواني، يسعى بعض الضيوف إلى عكس القيم التي يؤمنون بها في أماكن الإقامة التي يختارونها. (252)

ومما تمس الحاجة إليه في الوضع الراهن هو احتواء هذا التوجه السياحي العالمي مؤسسياً وذلك من خلال تمكين شركات إسلامية علمية متخصصة تعمل في هذا المجال وذلك وصولاً إلى:

- إنشاء منظمة سياحية إسلامية عالمية تعمل على تشجيع السياحة بين البلدان الإسلامية وبقيّة بلدان العالم.

- اعتماد أسلوب المنافسة من خلال وسائل مبتكرة في المجال السياحي بحيث لا تتعارض مع هوية الأمة وثوابتها وقيمها الإسلامية وأن ينعكس هذا الابتكار والإبداع على جميع خدماتها السياحية من فنادق ومطاعم ومواقع طبيعية وأثرية وغيرها.

- إقامة فعاليات ثقافية متنوعة تعتمد التعريف بثوابت هذا الثقافة بعيداً من التمييز أو الغلو وتقديمها من خلال تعامل خدومي راقٍ مباشر وفعاليات و عروض متخصصة مبتكرة، والواقع أن الأداء المخصص الأصيل الذي يجد من يتكرر بطرحه يتحقق له الأقبال عجيب.

السياحة الإسلامية على خارطة السياحة العالمية

هل السياحة الإسلامية قادرة على المنافسة وسط هذا الكم الهائل من المنتجات السياحية التي يتعارض كثير منها مع ثوابت هذه الأمة وهويتها وقيمها الحضارية؟ وهل تمتلك مشروعاً سياحياً متكاملًا في ظل هذا التوجه القائم الذي رفع شعاره الواضح "لا للخمور" وهل المستثمرون من أبناء هذه الأمة قادرون على إقامة هذه المشاريع وإبراز المنتجات السياحية الإسلامية المتوافقة مع هويتنا الإسلامية بصورة متطورة منظمة؟ أم يا ترى لا زلنا أسرى الأساليب التقليدية التي عفا عليها الزمن في كل ما يمت إلى قيمنا وهويتنا بصلة؟ وهل لازال البعض يشعر أن الاكتفاء بطقوس العروض الشعبية المختلفة التي يستحسنها السياح، ويرتاح لها القائمون على السياحة، يظن أنه قد خدم هويته وثقافته بما فيه الكفاية، هل يستوي هو ومن يستهدف إقامة المشاريع الضخمة والهدف الاستراتيجي هو جمع الأموال وكفى، فهل نحن فعلاً قادرون على توفير التمويل اللازم وقادرون أيضاً على حسن إدارة هذه المؤسسات استغلالاً لهذا التوجه السياحي المتقدم؟ ويهيب الباحث برجال الأعمال وخبراء الاقتصاد وعلماء الأمة ومفكريها الذين سجل

لهم التأريخ أنصح الصفحات في تحرير المسلم المعاصر من براثن الربا وويلاته بإنشاء المصارف الإسلامية وتطويرها ، أن تكون الجولة القادمة موعداً لإنشاء منظمة سياحية إسلامية عالمية تعمل على تشجيع السياحة بين البلدان الإسلامية وبقية بلدان العالم من خلال خدمات راقية متطورة تحريراً للإنسان من ربة الإيدز وويلات المخدرات والفساد.

السياحة رؤية مقاصدية:

من خلال ما تقدم أين يقف المفهوم المعاصر للسياحة في مجتمعاتنا العربية والإسلامية المعاصرة وهل تراعى خصوصيات الثقافات والشعوب في المشاريع السياحية ، أعتقد أن سياحة العصر في كثير من دول العالم بدأ إعصارها المدمر يتهدد قيم وهوية أجيالنا ومجتمعاتنا وحاضرنا ومستقبلنا بأفئتين اثنتين الأولى تهدد العقل البشري بالاعتقال والتي هي (المخدرات) بأشكالها وألوانها المختلفة ، لذا فإن من الملاحظ أن أحكام الشريعة في هذا الباب جاءت قوية و صريحة وحاسمة في تحريم كل ما من شأنه أن ينال من العقل البشري بالنيل منه قليلاً كان أو كثيراً من خلال أي من تلك السموم الناقعة الخطيرة فقضية كهذه لا بد أن تأخذ حجمها، لأنها منبع جرائم شتى مختلف الأشكال والألوان كما بينها الرسول الأعظم حيث وصف الخمر بأنها أم الخبائث وبقية أنواع المخدرات والمسكرات قياساً عليها، وكفى بهذا التوجيه النبوي التحذيراً لخطورة المخدرات وآثارها الكارثية المدمرة على الأمة، قال عليه الصلاة والسلام: [الخمر أم الخبائث ومن شربها لم يقبل الله منه صلاة أربعين يوماً فإن مات وهي في بطنه مات ميتة جاهلية] (253) وفي التقرير التالي يدرك خطورة المأساة التي تحيط بهوية المسلم وقيمه ومجتمعه.

السعودية تحبط أكبر كمية مخدرات في تاريخها

ضبط 478 متورطاً، وتقدر قيمتها السوقية بـ مليار ونصف المليار ريال (254) كشف ذلك المتحدث الأمني بوزارة الداخلية للمملكة العربية السعودية اللواء منصور التركي عن تنفيذ مهام أمنية في مكافحة تهريب وترويج وحيازة المخدرات بالمملكة العربية السعودية أسفرت خلال الربع الأول من العام 2011 م عن القبض على (478) شخصاً لتورطهم في جرائم تهريب وترويج مخدرات تقدر قيمتها السوقية بـ مليار وأربعمائة وإحدى عشر مليون وتسعمئة وثلاثة آلاف وخمسة مئة وواحد وعشرين ريالاً، منهم (241) سعودياً و(237) من (28) جنسية مختلفة.

وأوضح أن العمليات الأمنية تمت على النحو التالي:
أولاً: تم إحباط عدة محاولات لتهريب مواد مخدرة تشمل (7) ملايين و(639) ألفاً و(871) قرصاً من مادة الأمفيتامين، و(3) أطنان و(862) كيلو جرام من مادة الحشيش، و(51) طناً و(362) كيلو جرام من القات المخدر، و(13) كيلو جرام و(392) جراماً و(58) مليوناً من الهيروين الخام.

ثانياً: في عدد من العمليات الأمنية - التي واجه رجال الأمن فيها مقاومة مسلحة - تم الحيلولة دون ترويج مواد مخدرة تشمل (2.897.880) قرصاً من مادة الإمفيتامين، وطن و(460) كيلو جرام من الحشيش، و(19) طناً و(482) كيلو جرام من القات المخدر، و(5) كيلو جرام و(79) جراماً و(95) مليوناً من الهيروين الخام. كما تم التحفظ على ما مجموعه (2.865.397) ريالاً ضبطت بحوزة المروجين.

وأشار إلى أنه قد تعرض (28) من رجال الأمن لإصابات مختلفة، فيما نتجت عن المهام مقتل (3) وإصابة (3) من المهربين والمروجين.

ثالثاً: تم ضبط كميات من المخدرات بحوزة المتعاطين تشمل (2.634.000) مليونين وستمائة وأربعة وثلاثون ألف قرص من مادة الإمفيتامين ، وطن و(331) ثلاثمائة و واحد وثلاثين كيلو جرام من مادة الحشيش ، و (4) أربعة كيلو جرام و(618) ستمائة وثمانية عشر جراماً و(13) ثلاثة عشر مليجراماً من مادة الهيروين المعد للاستعمال ، و (17) سبعة عشر طناً و(711) سبعمائة وأحد عشر كيلو جرام من القات المخدر.

وأفاد المتحدث الأممي أن إجمالي ما ضبط من مواد مخدرة ومؤثرات عقلية في هذه العمليات بلغ (13,171,751) قرص من مادة الإمفيتامين، و(6) (أطنان و(653) كيلو جرام من الحشيش، و(88) طن و(555) كيلو جرام من القات المخدر ، و(18) كيلو جرام و(471) جرام ، و(153) مليجرام من الهيروين الخام بالإضافة إلى (4) كيلو جرام و(618) جراماً و(13) مليجراماً من مادة الهيروين المعد للإستعمال.

والثانية: جرائم الشرف (الزنا) وما أفرزته هذه الجرائم من ويلات أبرزها وأخطرها الإيدز بضحاياه الهائلة المذهلة ، ولما كان الحفاظ على العرض مقصد من مقاصد الشريعة، وهدف من أهدافها الأساسية، كان إنزال أقسى العقوبات لمرتكبيها فقضية بهذا الحجم لا بد أن تأخذ حجمها، من الاهتمام لأنها تؤدي إلى كارثة أخلاقية تهدد مجتمعاتنا وتهدد أجيالنا القادمة ، وفي هذا التقرير ما يكشف خطورة الأمر

جمعية حقوق الإنسان لـ"الشرق الأوسط": ارتفاع الإصابة بالإيدز في السعودية بنسبة 70% (255)

كشفت مصادر لـ"الشرق الأوسط" عن ارتفاع نسبة الإصابة بمرض الإيدز في السعودية مؤخراً بنسبة 70% في المائة، في الوقت الذي تترقب فيه الأوساط الحقوقية في البلاد صدور تنظيم جديد من شأنه التأكيد على حماية حقوق عمل المصابين والمتعاشين مع

مرض الإيدز، ونشر ثقافة التعامل معهم ومن حولهم، وذلك طبقاً لتأكيدات مختصين في هذا المجال.

وأوضح الدكتور مفلح القحطاني، رئيس الجمعية الوطنية لحقوق الإنسان، لـ"الشرق الأوسط"، أن البرنامج المرتقب عبارة عن مشروع إضافي لحماية مرضى الإيدز والمتعايشين معه، يتمحور حول حقوقهم في مختلف المجالات. واستدرك أن القرار لا يزال لدى الجهات ذات العلاقة.

بينما اعتبرت الدكتورة سهيلة زين العابدين، عضو اللجنة الوطنية لحقوق الإنسان، أن البرنامج الذي يركز على حقوق مريض الإيدز في العمل وفي الصحة وفي الزواج، لم ير النور، رغم رفعه للجهات المختصة منذ وقت طويل. وأعربت عن أملها في خروجه كمشروع حيوي لفئة مهذرة حقوقها في المجتمع، مشيرة إلى أن نسبة مرضى الإيدز ازدادت في السعودية بنسبة 70 في المائة، وذلك بسبب العلاقات غير الشرعية بالنسبة للرجال، أما للنساء فهو ينتقل لهن من الأزواج عادة، وفسرت بأن السفريات الخارجية التي يقوم بها الرجل السعودي للخارج وما تكتنفها من زواجات مؤقتة، وعلاقات دون التنبه لعواقبها وانعكاساتها على عائلته في السعودية، ترفع من تلك النسب. وعاد الدكتور القحطاني بالتأكيد على وجود كثير من مرضى الإيدز والمتعايشين معه يحتاجون إلى المحافظة على حقوقهم ورعايتهم، ويفترض أن يعلموا ما هو الإجراء المفترض أن يتخذ معهم، خاصة أولئك الذين يعملون في قطاعات مختلفة، وعندما يكتشف أرباب العمل إصابتهم يتم اتخاذ بعض الإجراءات ضدهم، والتي وصفها بالتعسفية، وبطبيعة الحال تقضي على حقوقهم في العمل والعلاج.

وأضاف أن وجود مثل هذا التنظيم في الوقت الحالي أمر مهم، خاصة في ظل وجود بعض الإصابات التي ليس للمصابين ذنب فيها، كنقل المرض أو الوسائل الأخرى، معتبراً أن من شأن هذا التنظيم حفظ حقوق هذه الفئة، وفي نفس الوقت يوضح آليات التعامل معهم من جانب الآخرين، والجهات التي يتعاملون معها أو يطلبون خدماتها. وكشف عن ورود بعض الحالات التي وصلت للجمعية الوطنية لحقوق الإنسان، يتظلمون من اتخاذ بعض الإجراءات ضدهم في الجهات التي يعملون بها، إما بالتقاعد، أو

الإجازات المفتوحة رغم قدرتهم على العمل، وبالتالي هذه الأمور ينظمها التنظيم الذي رفع من الجمعية. أحد المتعاشين مع الإيدز، منذ أكثر من 10 سنوات، سمي نفسه «أبو عبد الرحمن»، أكد تضرره جراء عدم وجود قانون أو آلية لحماية حقوقه، التي من وجهة نظره ليست موجودة في نظر الكثيرين، وهو ما يبدو واضحاً من تعامل الكثيرين معهم، مشيراً إلى أن مريض الإيدز لا يحق لها الاعتراض أو حتى الكلام.

وأضاف أن المريض في السعودية بمجرد إصابته بهذا المرض يفقد كل شيء، فتجده مرفوضاً أسرياً، ومنبوذاً اجتماعياً، وفاقداً لكل حقوقه التي منحها له الحياة، وأبو عبد الرحمن فضل تسميته بهذا الاسم على الرغم من أنه ليس متزوجاً يؤكد أنه بعد إصابته فقد الحق في ذلك في نظر الكثيرين، الذين طلب منهم مساعدته في مسألة الزواج.. ليؤكد بذلك أنه فقد كل شيء بمعنى الكلمة في حياته، بدءاً من أسرته، ورغبته في تكوين أسرة خاصة، وحقه في العمل، والمكان الذي يريد أن يعيش فيه، أو حتى المكان الذي يريد العلاج به، لافتاً إلى أنه أكثر من مرة حاول أن يغير المستشفى الذي يعالج فيه، إلا أنهم رفضوا، ليس هذا فحسب بل قال إنه احتج على مواعيد مقابلة الطبيب، والتي قد تمتد في بعض الأحيان إلى 3 شهور. وحول إمكانية دخوله للمحجر الطبي، وتلقي العلاج هناك، قال "أنا لا أريد أن أفضي ما تبقى من حياتي أسيراً داخل جدران المستشفى"، لافتاً إلى أن التعامل في المستشفيات مع المرضى المصابين ليس بالمستوى المرجو. ولا تتوقف معاناته عند هذا الحد، حيث يقول إنه في إحدى المرات صرف له دواء منتهي الصلاحية، لكنه لم يستطع التقدم بشكوى. ويشير إلى أن الاضطهاد والرفض الذي يلقاه كل يوم ممن حوله ممن يعرفون بأمر ملفه الصحي ومرضه يجعله أمام مطب حقيقي ومعركة خاسرة من جهته.

من جهتها، بينت الدكتورة سناء فلمبان، رئيسة الجمعية الخيرية لمرضى الإيدز، في تصريحات سابقة، أن أبرز ما يواجهه المصابون يتمثل في وصمة العار والتمييز ضدهم في المجتمع، فضلاً عن وجود الكثير من الممارسات المتخذة في حقهم.

وقالت لـ"الشرق الأوسط": "كل ذلك من شأنه أن يحولهم إلى أفراد عدائين تجاه تصرفات المجتمع في ظل النظر إليهم بدونية تؤدي في بعض الأحيان إلى محاولتهم نشر

المرض للآخرين كنوع من أنواع الانتقام" وفي السياق ذاته، أعرب الدكتور مفلح القحطاني، رئيس الجمعية الوطنية لحقوق الإنسان، عن اعتقاده بارتفاع وتيرة الوعي في الفترة الأخيرة لدى المتعاشين مع المرض، مرجعاً ذلك لفهم حاجات المرضى، وقال: "إن مسألة إصابتهم بالمرض ليست بالضرورة ناتجة بسبب ارتكابهم أعمالاً مشينة، وإنما قد تكون لأسباب أخرى". وتعود الدكتورة زين العابدين للقول: "شاركت في أكثر من مؤتمر خاص بالإيدز خارج السعودية، وفي مؤتمرات في القاهرة وتونس التأم عدد من رجال الدين والقادة، بغرض بلورة الأفكار العربية للمشاركة في مشروع الأمم المتحدة الذي يهدف إلى أن يكون العالم في عام 2015 خالياً من الإيدز، والمعروف باسم (شهادة)، لكن تلك الاجتماعات لم تفض إلى شيء إيجابي. وبعدها لم يجتمع الأعضاء السعوديون إطلاقاً ولم تتواصل المنظمة الدولية معنا".

إلى ذلك، كان مصدر مطلع بوزارة الصحة قد كشف لـ"الشرق الأوسط" عن تسجيل 1.287 إصابة جديدة بمرض الإيدز في السعودية خلال عام 2009 م، ليرتفع بذلك عدد المصابين بالمرض في السعودية إلى 15213 إصابة.

وأفصح الدكتور زياد ميمس، وكيل وزارة الصحة المساعد للطب الوقائي، عن اكتشاف نحو 1.287 حالة جديدة خلال العام 2009 م، منها 481 لسعوديين، و806 لغير سعوديين، لافتاً إلى وجود توجيه من قبل الوزارة للحد من المرض، وتوسيع طرق اكتشاف الحالات، ومعالجتها بهدف الوصول إلى الحد المقبول الذي لا يشكل خطراً على الصحة العامة في السعودية.

وكانت وزارة الصحة قد كشفت في بيان رسمي حصلت "الشرق الأوسط" على نسخة منه، عن بلوغ العدد التراكمي لكل حالات الإيدز المكتشفة في السعودية، منذ عام 1984 وحتى نهاية 2009، ما يقارب 15213 حالة، من بينها 4 آلاف و19 سعودياً، إضافة إلى 11 ألفاً و194 غير سعودي ممن شكلوا نسبة تصل إلى ثلاثة أضعاف المرضى السعوديين.

وأشارت إلى أن نسبة الرجال إلى النساء بين المرضى السعوديين خلال العام الماضي بلغت

1:4 تقريبا، غير أنه ما زالت أغلب الحالات المكتشفة محصورة بين الرجال، لافتة إلى أن عدد الإصابات بمرض الإيدز خلال عام 2009 شهد انخفاضا بنسبة 5 في المائة مقارنة بعام 2008.

وأوضحت أن العلاقات الجنسية تشكل 95 في المائة من طرق العدوى بين السعوديين المكتشفين، بواقع 456 حالة من أصل 481، بينما تمثل العدوى من الأم إلى الجنين نسبة لا تتجاوز 3 في المائة بعدد حالات وصل إلى 14 حالة، فضلا عن 2 في المائة من إجمالي الإصابات بواسطة تعاطي المخدرات بالحقن، وذلك في 11 حالة .

إننا اليوم أكثر من أي وقت مضى في أمس الحاجة إلى سياحة عالمية عقلانية تنموية تخدم شعوب المنطقة وتقيم توصالاً ثقافياً يقدم من خلال الإدارة والتعامل اليومي أسلوباً راقياً في الأداء يلفت النظر إلى قيم الأمة وحضارتها ويستوقف الآخر الذي تتجاذبه كل وسائل الإعلام المعادية لهذه الأمة فتصور له هذا الدين وأهله بأنهم شهوانيون مبذرون عابثون من صفاتهم العيث و القتل والتفجير والتدمير بكل صورته وأشكاله، كان بد للإيمانية أن تسعى مجتمعة إلى إراحة الناس من شرورهم وويلاتهم، هذا ما يطرحه الإعلام المعادي لهذه الأمة ليل نهار، فأين من يرد رداً صامتا باللغة التي يفهمها الآخر ليس دفاعاً حوارياً عبر وسائل الإعلام المختلفة فهذه وسائل مع أهميتها في هذا المجال عديمة الأثر والجدوى، وإنما الوسيلة الفعالة في هذا المجال هي المشاريع العالمية الناجحة المنبثقة عن هوية الأمة فالت الأداء المهني المتقدم وكفى .

لذا لا بد أن تكون السياحة واقعة في دائرة الاستمتاع والانتفاع المباح، وإلا فهي مشاريع محرمة تنطوي على مخاطر أخلاقية مدمرة، لأنها تكون في هذا المقام نشاط محظور شرعاً وعقلاً مسخرة لتدمير مقاصد الشريعة في الأمة ، وبالتالي تكون سياحة غير مسؤولة، وعقد الاشتراك الزمني يربأ بنفسه أن يكون وسيلة رخيصة لأي نشاط هدام يعمل على تقويض كرامة الإنسان ويمتهن عرضه وعقله في أحوال الرذيلة والجريمة بأي صورة من الصور وبأي حال من الأحوال.

لذا فللسياحة الواعية المسؤولة، ذات الرؤية المقاصدية الحضارية التي تُقدّم خدماتها في دائرة الحلال الرحب تختلف عن بقية الرؤى التي تقدر المادة وتهدر القيم، هذه الرؤية يتحقق من خلالها كثير من الآثار الإيجابية في الحياة الإنسانية؛ كالنظر في الكون تأملاً في مخلوقات الله وسننه وآثاره، تأملاً يعزز الشعور بجلال الله وعظمته، وكمال قدرته والالتزام بمنهجه، تحقيقاً للعدل في الأرض، وشعوراً بقيمة الحياة وأهميتها، وإثراء للعقل البشري وتمكينه من اكتشاف سنن الله في شتى حقول النشاط البشري، تعميقاً للتواصل الإنساني، والتعرف على التجارب الناجحة وصولاً إلى تعايش أفضل بين الشعوب، وهي معاني تأمل الإنسانية أن تفيء إلى واحاتها الوارفة الظلال نوجزها في النقاط التالية:

التأمل:

من هذه المعاني المقاصدية الحضارية الرفيعة التي تستهدفها السياحة أنها تعزز في النفس البشرية الشعور بجلال الله، وكمال قدرته وعظيم سلطانه، هذا التعزيز الإيماني الذي يولد رقابة ذاتية، وضابطاً مسلكياً، تنتظم به حياة الناس فتصلح أحوالهم سلباً بين الدول وتعايشاً بين شعوب الأرض، وسعادة تنبض بها قلوبهم، وترفرف بها أرواحهم، فتعزز فيها قناعاتهم وتفجر بها طاقاتهم. وهي كذلك نزهة ومنتعة واعتبار، إزالة للعثار وتصحيحاً للمسار. تعزز في النفس الإنسانية الشعور بقيمة الحياة وأهميتها، باعتبارها ساحة عمل وتنافس إيجابي بناء، وأنه وعلى قدر عمل الإنسان وإبداعه "عبادة لله عز وجل" تستقيم له الحياة في الدنيا فيحيا حياة حرة كريمة، ويبشر بنيل أفضل وأكرم وبجياة خالدة لا تعب فيها ولا صحب

وهي كذلك إثراء للعقل البشري وطريقاً لاكتشاف سنن الله في شتى مجالات الحياة، تطويراً للبحث العلمي وحلاً لكثير من معضلات الحياة الإنسانية، من خلال نزوله الميداني إلى مجتمعات متنوعة ومعايشته لكثير من شرائحها تواصلها بأوسع مدلولاته، المعرفية

والثقافية والاجتماعية والحضارية، وطلباً للمعرفة، بالاستفادة من الابتعاث الواعي إلى الخارج للدراسة والتخصص. وتعزيز القواسم المشتركة بين الشعوب لتكون منطلقاً لتعارف أقوى وتعايش أرقى.

المطلب الثاني: عقود الاشتراك الزمني في مجال الإسكان .

خصص هذا المطلب لمعرفة نشوء هذه العقود ومتى بدأ العمل بها في المملكة العربية السعودية وكيف بدأت حركة هذه العقود على أرض الواقع وما هي أهم مشاريعها القائمة ؛ وذلك من خلال نقطتين :

الأولى : نشأة نظام المشاركة بالوقت "نظام الاشتراك الزمني" في السعودية .

الثانية : مشاريع الإسكان القائمة المتوافقة مع نظام الاشتراك الزمني .

نشأة نظام المشاركة بالوقت "نظام الاشتراك الزمني" في السعودية

تمت المصادقة على إقرار نظام المشاركة بالوقت "التام شير في السعودية من قبل مجلس الوزراء السعودي ، وذلك في شهر شعبان عام 1427هـ ، وقد أقيم حفل بمناسبة افتتاح أول مشروع سعودي يطبق عليه لوائح وقواعد نظام المشاركة بالوقت والذي كان على هامش ملتقى السفر والاستثمار السياحي السعودي، شهدته الأمين العام للهيئة العليا للسياحة الأمير سلطان بن سلمان بن عبد العزيز. وقد جاء هذا المشروع كبادرة لمجموعة من المشاريع العقارية داخل المملكة ، والتي تشمل مشروعاً عقارياً في الطائف بقيمة 250 مليون ريال ، وآخر في جدة بقيمة 300 مليون ريال. (256)

وهو أول مشاريع مكة المكرمة والمدينة والتي أتاحت لعملاء هذا النظام فرص المشاركة في نظام عقود الاشتراك الزمني " المشاركة بالوقت" و توفير السكن لمدة أسبوع فما

فوق في أكثر من 99 دولة منها فنادق وأبراج سكنية في مكة ، ويمكن للعملاء في حالة عدم الرغبة في الاستفادة منها في أية سنة تفويض المؤسسة لاستثمارها . (257)

وقد أفادت الدراسات ذات العلاقة أن هناك عائداً استثمارياً للمواطن يصل إلى نحو 30%. ذكر ذلك عبد القادر باسلامه صاحب المؤسسة السياحية بمكة المكرمة، حيث قال : إن مشاريع مستقبلية تُظهر مردودات كبيرة لعقد الاشتراك الزمني في المملكة العربية السعودية ، علماً بأن الأنظمة المحلية لهذا القطر لا تجيز بيع العقار لغير المواطنين ، حيث طرحت شركات الاستثمار في مكة المكرمة في صيغة إحارة طويلة الأمد، تمتد بين 20- 50 سنة وهي آلية من آليات - عقود الاشتراك الزمني ، ويرجح اقتصاديون أن هذا النوع من التعامل سيعود يجذب أكثر من 16 مليون عميل إلى القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية فقط. (258)

ثم توالى إنجاز العديد من المشاريع في مكة المكرمة في المباني المجاورة للحرم المكي الشريف والمتمثلة في فنادق وفلل وشقق واستراحات، تم توظيفها وفقاً لعقود الاشتراك الزمني ، معتمدة بيع حصص زمنية محددة لوحدة سكنية تبدأ من أسبوع ومضاعفاتها بسعر ثابت إلى مدة عشرين عاماً، كما يتيح هذا النظام حرية التصرف الكامل في الوحدة السكنية خلال الفترة الزمنية أو بالانتفاع أو البيع أو التأجير أو الهبة أو التوريث للغير .

الثانية : مشاريع الإسكان القائمة في مكة المكرمة والمدينة المنورة والمتوافقة مع نظام الاشتراك الزمني

ومن هذه المشاريع مشروع أبراج زمزم وهو عبارة عن مشاريع وقف ضخمة موجهة لخدمة الحرمين الشريفين تمارس أعمالها وفقاً لعقود الاشتراك الزمني ويقع هذا المشروع

(257) -حجازي . د. عماد حسن. مشاريع أبراج مكة . بيروت : دار الفكر . ص 145.

(258) -بتصرف من موقع العربية على الشبكة العالمية. <http://www.Alarabiya.net/Article/2004/11/02/7659-htm>.

ضمن مجمع أبراج البيت السكني بمكة المكرمة (مشروع وقف الملك عبد العزيز) مُطْلاً على الحرم المكي الشريف حيث تتصل ساحاته بساحات الحرم مباشرة فيبعد 100 متر فقط عن بوابة الملك عبد العزيز، وتعد خدماته ومزاياه ذات الدرجة الأولى في الفنادق العالمية، تتولى إدارته شركة "أكور" الفرنسية، ذات مرافق وتسهيلات كبيرة يصل اتساع مواقف السيارات فيه إلى 1400 سيارة تقريباً. ومن مرافقه مُجمَّع أسواق متطور يحوى ساحة كبرى لأشهر المطاعم في العالم، بما في ذلك ساحات واسعة، وتتنوع أجنحته الفندقية على خمسة أَمَاط: جناح أستوديو . جناح صغير . جناح كبير . جناح أميرى . جناح ملكي، وتتراوح أسعار الصكوك فيه من 1750 دولار أمريكي مقابل سبع ليالٍ في السنة ولمدة 24 سعة، وجناح أستوديو وتتراوح أسعار الصكوك فيه إلى 83292 دولار أمريكي جناح ملكي في موسم الحج لمدة 44 ليلة. (259)

وتعد هذه الأبراج مشروع وقف موجه لخدمة الحرمين الشريفين في مكة المكرمة والمدينة المنورة، حيث أنه بعد انتهاء فترة عقودها الحالية سوف تؤول لوزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة الإرشاد، وتكون جميع إيراداته لخدمة الحرمين الشريفين. وفي المدينة المنورة وصل عدد المشاركين في الانتفاع بعقارات في المدينة المنورة وحدها وفق نظام «المشاركة في الوقت» إلى ما يقارب 3000 مستفيد وأن عدد مشاريع عقود الاشتراك الزمني "المشاركة في الوقت" في المدينة وصل إلى ما يقارب 15 مشروعاً بكلفة إجمالية تتجاوز المليار ريال سعودي. (260)

ويتم إجارة أجنحة هذه المشاريع وفقاً لعقود الاشتراك الزمني بموجب صكوك لفترة زمنية محدودة (غالباً أسبوع) كل عام ولمدة 24 عاماً هجرياً، علماً بأن الأنظمة المحلية في المملكة العربية السعودية لا تجيز بيع العقار لغير المواطنين في كل من مكة

(259) - الزهراني .د. حمد سالم . 2008م. مشروعات الحرمين . بيروت : دار الجمع العلمي .ص85 .

(260) - هدايات . د. عاصم عابد. تطوير الديار المقدسة . كراتشي : مكتبة الفرقان . ص112 .

المكرمة معتمدة على صيغة إجارة طويلة الأمد، تمتد بين 20 - 50 سنة وفقاً لعقود الاشتراك الزمني. وذلك للمواطنين والأجانب

وكون النظام المعمول به في هذا القطر هو نظام الإجارة فقط، فليس هناك ما يتعارض في عقود الإجارة و تفاصيلها مع الجانب الشرعي، وأن عدم العمل بعقد البيع إنما يرجع إلى عدم السماح قانوناً أن تخضع أراضي الديار المقدسة للبيع لغير مواطنيها، هذا كنظام معمول به في هذا القطر، أما ما يمارسه بعض المروجين من أساليب ترويجية غير مسؤولة لهذه العقود فهو أمر خارج عن القانون، كما يقرره مسؤولون ومستثمرون وكما هو واضح من خلال تصريحات كثير من الجهات ذات العلاقة، وكما أثبتته الدراسة الميدانية للباحث بهذا الصدد. (261)

المطلب الثالث : نظام الاشتراك الزمني في قطاع النقل والمواصلات

ومن أبرز وسائل قطاع النقل الجوي، والبحري والبري : الطائرات والسفن واليخوت والقطارات تعد الطائرات والسفن وناقلات النفط العملاقة واليخوت نشاطاً جديداً ونامياً لعقد الاشتراك الزمني، وفيه يشترك مجموعة من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين في ملكية أي من هذه الوسائل، والتي لم تتوفر بعد في المملكة العربية السعودية، وطريقة توظيفها، بأن تحدد الشركات فترات الاحتياج لها، ثم بقية الوقت توكل أمر إدارتها واستثمارها إلى شركة متخصصة في نظام هذه العقود فتوفر بهذه الأساليب أرباحاً هائلة، لكن اليخوت هي ترفهية التوظيف بينما بقية الوسائل الأخرى توظف لأغراض تجارية، كالطائرات والسفن وناقلات والقطارات وغير ذلك وفقاً لنظام عقود الاشتراك الزمني.

ومن أبرز وسائل قطاع الرياضة والترفيه هو رياضة الخيول والتي كان الباحث يتوقع أن يجدها في المملكة العربية السعودية من خلال تطبيقات عقود الاشتراك الزمني

(261) - المنوي .د.د. بدر إحسان . المشاركة في الوقت في مكة المكرمة والمدينة المنورة . دمشق : المكتبة العربية . ص 250.

حيث سأل الباحث جهات عديدة فلم يعثر على شيء من ذلك ولذلك أذكر أمثلة حية من دولة من الدول الأوروبية يتوفر فيها هذا النشاط لعنا نتمكن من توفير مثل هذه الأنشطة وترويجها استثماراً في هذا المجال، فيقوم هذا النشاط والذي يوقع المشاركون فيه عقوداً مع الجهة المختصة ، ويتفق على جدول يتناوبون فيها على ممارسة هواياتهم من خلال أوقات محددة يستطيع الفرد بموجب ذلك امتلاك المشاركة في حصان دون التفكير في أمور الرعاية ، ولذا يمكن ممارسة ركوب خيولهم في عطلة الأسبوع مقابل دفع تكلفة العناية بالحيوان، وتتوقف هذه التكلفة على نوعية الحصان المراد المشاركة في شرائه ومستوى الإسطبل الذي يعيش فيه".⁽²⁶²⁾ و بذلك يترك الملاك " بنظام التائم شير" كل أعباء الاعتناء بأدوات الحصان الخاصة ،

وفي مجال ملكية الخيول وفقاً لنظام الاشتراك الزمني " التائم شير" تقدم بعض الاصطبلات فرصاً لمحبي الخيول ويخصص لكل واحد منهم وقت محدد لركوبه (مرة في الأسبوع أو مرتين) ثم كذلك يمكن أن يقاس على الخيول الكثير من الهوايات الأخرى كالقوارب البحرية للترفيه وقوارب الاصطبلاد في المناطق السياحية البحرية ، وغيرها من الأنشطة المختلفة؛ التي يمكن أن تتوفر لغير القادرين مالياً على امتلاك هذه الوسائل الرياضية والترفيهية وفقاً لنظام عقود الاشتراك الزمني " التائم شير".⁽²⁶³⁾

⁽²⁶²⁾ - وكالة "د.ب.أ" الألمانية عن "إنجكين فهيرماتير" المنخصص في الخيول بمدينة رينديسبرغ.

⁽²⁶³⁾ - صحيفة الشرق الأوسط. 1428هـ 11 مايو 2007م العدد 10391. الجمعة 24 ربيع الثاني.

المبحث الثاني : نظام الاشتراك الزمني في القطاع المالي والمصرفي

المطلب الأول : عقد المراجعة وصناديق التأجير ، ونظام الاشتراك الزمني .

هناك مجال للحصول على عقد الاشتراك الزمني بثمن مؤجل أو بأجرة مؤجلة من خلال المؤسسات المالية الإسلامية التي تتلقى طلبات تمويل لمثل هذه النوع من العقود ، بأسلوب المراجعة، للأمر بالشراء حيث تشتري الوحدة العقارية بثمن حال ثم تبيعها للعميل بثمن مؤجل ، والتي تمثل أحكامها في النقاط الآتية :

حقيقة المراجعة ومكوناتها الأساسية

حكمها وضوابطها

المراجعة وعقود الاشتراك الزمني

يستعمل بالوقوف على حقيقتها وتعريفها: فهي في اصطلاح أهل اللغة مشتقة من الربح ، وهو النماء والزيادة في البيع ، يقال أعطاه مالا مراجعةً ، أي على أن الربح بينهما ، وراجته على سلعة مراجعة أي أعطيته ربحاً²⁶⁴ ،

أما في اصطلاح الفقهاء : فهي البيع بزيادة على الثمن الأول جملة أو تفصيلاً ، جملةً كأن تقول : اشتريتها بعشرة وربعي ديناراً ، أو دينارين ، وتفصيلاً كأن تقول : اشتريتها بعشرة وربعي درهماً ، لكل دينار أو غير ذلك وهذا هو النوع الأول من المراجعة عند الفقهاء المتقدمين ، وهي هنا تتكون من طرفين وهما البائع والمشتري وهي السائدة في عصرهم ومتفقون على جوازها،²⁶⁵

(264) - الأصفهاني. أبو القاسم الحسن بن محمد (الراغب الأصفهاني). 1992م. مفردات ألفاظ القرآن. دمشق: دار القلم. ص 185.

(265) - الغرناطي . محمد بن أحمد بن جزىء. قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية . بيروت : دار العلم للملايين. ص 289.

قال الكاساني : الناس توارثوا هذه البيوعات ، المراجحة وغيرها في سائر الأعصار من غير نكير وذلك إجماع على جوازها . (266)

أما النوع الثاني وهي المراجحة للأمر بالشراء فهي : طلب الفرد أو المشتري من شخص أو المصرف أن يشتري سلعة معينة بمواصفات محددة ، بناء على وعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة له مراجحة وذلك بالنسبة أو الربح المتفق عليه ، ويدفع الثمن على دفعات أو أقساط تبعا لإمكاناته وقدراته المالية (267)

المكونات الأساسية لعقد المراجحة :

تتكون عقد المراجحة من المكونات الآتية :

- 1- عقد ملزم من المشتري للمصرف ، بشراء السلعة
 - 2- عقد بيع بين المصرف والبائع للسلعة وهو المالك للسلعة
 - 3- عقد بيع مراجحة بين المصرف والمشتري ، ولكن إذا كان الثمن يدفع على أقساط زاد المصرف في سعر السلعة لأجل التأجيل في دفع الثمن ويسمى بيع التقسيط -دمج هذه المعاملات مع بعضها "اجتماع عقود في عقد واحد هذه مكونات هذا العقد الأساسية ، وأما حكمه تفصيلا فهو على النحو الآتي :
1. إلزام المشتري بما وعد من شراء السلعة فقد رجح كثير من العلماء المعاصرين بأن الوعد ملزم قضاء إذا كان متعلقا بسبب ودخل الموعد في كلفة ، ويؤكد هذا قول جماعة من السلف وهم سمرة بن جندب وابن شبرمة والقاضي سعيد بن أشوع

(266) - الكاساني. أبو بكر بن مسعود. 1406هـ. بدائع الصنائع. مرجع سابق ج.5. ص 220.

(267) - مشهور . أميرة . الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي . ص 334.

الكوفي وإسحاق بن راهويه بإلزام الوعد مطلقاً ، حيث قضى ابن أشوع ، بالوعد ، وذكر ذلك عن سمرة بن جندب ، قال أبو عبد الله (الإمام البخاري) : " رأيت إسحاق بن إبراهيم ، هو ابن راهويه يحتج بحديث ابن أشوع " ، والمراد أنه يحتج به في القول بوجوب الوعد ⁽²⁶⁸⁾ وهذا تقرير الإمام البخاري في هذه المسألة ، وهو مستند فتوى المؤتمر الأول للمصرف الإسلامي في دبي عام 1399هـ وفتوى المؤتمر الثاني للمصرف الإسلامي عام 1403هـ . ، وبه أخذ مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة حيث قال " الوعد: وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الإنفراد ، يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر ، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ودخل الوعود في كلفة نتيجة الوعد ، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد ، وإما بتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر ⁽²⁶⁹⁾)

2. وأما حكم المراجعة للأمر بالشراء : وهو البيع فحائز باتفاق الفقهاء .

3. وأما المراجعة مع الزيادة في سعر السلعة بأكثر من سعر يومها لأجل الأجل و" بيع التقسيط" فقد ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى جواز بيع السلعة بأكثر من سعر يومها لأجل الأجل ⁽²⁷⁰⁾) ومن ذهب إلى هذا من المعاصرين منهم الشيخ عبد العزيز بن باز والقرضاوي . مستدلين بالأدلة الآتية :

1 عموم قوله تعالى : ﴿ وَأَحِلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ ﴾ ⁽²⁷¹⁾)

(268) - وهو سعيد بن عمرو بن أشوع ، كان قاضي الكوفة على العراق ، في زمان إمارة خالد القسري ، وذلك بعد المائة ،

(فتح الباري ، ج 5 ، ص 626 ، تحقيق الشيخ / عبد العزيز بن باز ، دار الفكر ، (1414هـ - 1993م))

(269) - الدورة الخامسة . المنعقدة في الكويت في الفترة 1-6 جماد الأولى 1409م الموافق . 15/12/1988م .

(270) - الدسوقي . محمد بن أحمد بن عرفة . (بدون تاريخ) . حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ج 3 ص 165 . ابن عابدين . محمد

أمين . 1399هـ . حاشية ابن عابدين . ج 5 . ص 142 . خطيب . محمد الشربيني 1398م 1978م . مفني المحتاج . ج 2 . ص 79

الهداية شرح بداية المهتدي . لأبي الحسن علي بن أبي بكر عبد الجليل المرغيناني ج 3 ص 85 . مراجع سابقة .

(271) - القرآن . البقرة . 275 .

2 وقوله صلى الله عليه وسلم " إذا اختلف الجنسين فبيعوا كيف شئتم ⁽²⁷²⁾) القياس على السلم فإذا جاز الحط من الثمن لأجل التعجيل جازت الزيادة في الثمن لأجل التأجيل الأصل أن التاجر حر في تحديد أسعاره ، فله أن يبيع بالسعر الذي يريد ما لم يصل إلى حد الاستغلال والظلم والاحتكار ، وقد اكتفى الباحث بقول الجمهور لأنه القول الراجح المعمول به ولشهرة أدلة هذا العقد، ولأننا بصدد مقدمة فحسب

وأما ضوابط المراجعة للأمر بالشراء يتضح من خلال ما سبق لا بد أن تتوفر في المراجعة من الضوابط ما يلي :

- 1 أن تحقق الحيازة للسلعة قبل بيعها للعميل فتدخل في ملكية المصرف وضمائه
 - 2 أن لا يكون الثمن قابلاً للزيادة في حالة عجز العميل عن السداد
 - 3 أن لا يكون عقد المراجعة ذريعة للربا وهو شراء السلعة بثمن لأجل التأجيل وبيعها إلى البائع أو لغيره بثمن أقل . كما في العينة ⁽²⁷³⁾ ، والتورق ⁽²⁷⁴⁾)
- المراجعة وعقود الاشتراك الزمني

ولتنفيذ هذا العقد وفقاً لنظام الاشتراك الزمني ، يتم تأجير الوحدة للعميل بأجرة مؤجلة في الإجارة وازيادة ربح ، وذلك من خلال أسلوب المراجعة، للأمر بالشراء ، والتي لا تختلف تطبيقاته في هذا الباب عن عقود الاشتراك الزمني لأن هذه العقود مخترجة على عقود الإجارة ، فإن كان العقد إجارة كأن تريد أن تستأجر وحدة سكنية ، فالمؤسسة الإسلامية أو المصرف يقوم بالاستئجار بثمن حال ثم تحقق الحيازة و وتؤجرها لك ، بمثل ما

(272) - مسلم. أبو الحسن مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري. صحيح مسلم. مرجع سابق . ج 11. ص. 14.

(273) - بيع العينة هو أن يبيع التاجر شيئاً من أحد من الناس بثمن مؤجل ويسلمه إلى المشتري. ثم يشتريه البائع قبل قبض الثمن بنقد حال

أقل من ذلك القدر .

(274) - بيع التورق : هو أن يشتري شخص ما سلعة بثمن مؤجل، ثم يبيعها نقداً إلى غير البائع بأقل مما اشتراها به ليحصل بذلك على

استأجرت ، وبزيادة ربح ، لكن عقد المراجعة في مسألته هذه لا يصح مع عقود الاشتراك الزمني الواقعة في إطار عقود البيع والإجارة وإنما يصح على أساس عقد المقاوله والتعمير الذي يسمح بتقسيط الثمن أو الأجرة وهذا نموذج من نماذج التكيف الفقهي لعقود الاشتراك الزمني الذي استهدفته هذه الدراسة، لاشتراك هذه العقود بعقد الإسكان والإقامة في كونها عقود إجارة متكررة ولأنها من جهة أخرى عقود مستجمعة لشرائط الجواز، وجريانها على قواعد صحة الإجارة من العلم بالأجرة ، وإباحة المنفعة وغير ذلك من الشروط الشرعية الأخرى ، ومن ثم فلا غبار في شرعيتها وفقاً لنظام الاشتراك الزمني .

275 م.
ثانياً: صناديق التأجير و الاشتراك الزمني:

صناديق التأجير أو صناديق الإجارة هي إحدى صناديق الاستثمار الإسلامي والتي يمكن أن تقوم على أساس صيغ مشروعة معتمدة على عقود استثمارية كعقد المضاربة أو المشاركة أو الإجارة. ، وتمثل هذه الصناديق وسيلة استثمارية غالباً ما تكون متوسطة الأجل تتناسب مع متطلبات الأفراد والشركات الذين يريدون تنويع استثمارات أموالهم في البضائع وغيرها من الأصول المختلفة ، و ما يميزها عن غيرها من الصناديق التقليدية هو التزامها في جميع مراحلها وعملياتها بأحكام الشريعة الإسلامية، فإذا كان الصندوق الإسلامي يقوم بالتعامل في الأهمه ينبغي أن يراعي أربعة أسس:

الأول: هو اختيار الشركات التي يكون أساس نشاطها مباحاً؛ فلا يستثمر في البنوك أو الشركات المنتجة للمواد المحرمة،

الثاني: التقييد بشروط صحة البيع؛ فلا يشتري أسهم شركة تكون أصولها من الديون أو النقود - لعدم جواز بيع الدين لغير من هو عليه-، ولضرورة التقييد بشروط الصرف في حالة النقود.

الثالث: ألا يمارس المدير في الصندوق عمليات غير جائزة، مثل البيع القصير للأسهم أو الخيارات المالية أو الأسهم الممتازة.

الرابع: إن وجد دخل على الشركات التي تكون أسهمها في الصندوق من إيرادات محرمة فيجب أن يحسب المدير ذلك، مثل الفوائد المصرفية، ثم يقوم باستبعادها من الدخل الذي يحصل عليه المستثمر في الصندوق.

الغالبية العظمى من الصناديق الإسلامية تقوم على أساس الإجارة

الواقع الحالي يؤكد أن الغالبية العظمى من الصناديق الإسلامية تقوم على أساس الإجارة، وحتى التي كانت على أساس المضاربة تحولت إلى صيغة الإجارة في المنطقة الخليجية والعربية، وهذا يعكس حقيقة مؤسفة، وهي أن هذه الصناديق لا تراعي في أداؤها لأعمالها وخدماتها معايير رغبة للنزاهة والإنصاف، كما لا تتصرف بمهارة وعناية وحرص تكفل مصالح عملائها، وبالتالي لا يختلف الحال بين الصناديق التي تنشئها المصارف التجارية الإسلامية أو التقليدية.

لاسيما تلك التابعة للمصارف، بمجرد اكتشافها أن الصناديق الاستثمارية المنشأة على أساس المضاربة تقوم بصيغتها على تقاسم الأرباح والخسائر، وبمجرد حدوث حالة واحدة من حالات الخسارة تهرب المصارف من صيغة المضاربة إلى صيغة الإجارة. وذلك أن صيغة الإجارة تمكنها من اقتطاع أجرتها رأساً من أصل رأسمال الصندوق، وليس من الربح كما هو الحال في صيغة المضاربة. ومن ثم فقد لا تكلف إدارة الصندوق نفسها كبير عناء

في الإدارة وفي مراعاة الحرص والدقة وتوفير مستوى مناسب من الهيكل التشغيلي والكفاءة الإدارية والبراعة الاستثمارية ونحوها من القواعد التي تمكنها من الوفاء بالتزاماتها القانونية والشرعية والنظامية تجاه عملائها، الذين ائتمنوها على استثمار أموالهم وظالم الشركات لا تخلو من نقود وديون في موجوداتها، أعمل الفقهاء المعاصرون قاعدة "للكثير حكم الكل"، فإذا كانت الديون قليلة كان الحكم للغالب الكثير لا للقليل، وحد القلة الثلث، ولذلك إذا كانت هذه الديون أقل من الثلث كان الحكم للغالب وليس للقليل،

السعودية تحوز أكبر الصناديق

تحوز السعودية 147 صندوقاً، تدير نحو 18 مليار دولار، في حين لدى ماليزيا 194 صندوقاً تدير أكثر من 8,6 مليار دولار، استناداً إلى تقرير صدر عن (ليبر) للأبحاث. والتقرير يكشف أن للولايات المتحدة أربعة صناديق فقط تدير أكثر من 2.5 مليار دولار. وفي الكويت هناك 36 صندوقاً تدير 2.1 مليار دولار. وفي جنوب أفريقيا هناك ثمانية صناديق تدير 644 مليون دولار في حين تستحوذ البحرين على 20 صندوقاً تدير 394 مليون دولار. وفي الإمارات هناك 3 صناديق تدير 78 مليون دولار، وتدير قطر 16 مليون دولار من خلال صندوق واحد فقط». (276)

دراسة تقويمية لنشاط هذه الصناديق

ذكر تقرير صادر عن المؤسسة العالمية للاستشارات "إرنست آند يونغ" (277)

أن نسبة تقدر بأكثر من 70 في المائة من صناديق الاستثمار الإسلامية تقل عن 75 مليون دولار للصندوق، في حين تقل حصة 55 في المائة منها عن 50 مليوناً، وتراجع

(276) - تقرير المؤسسة العالمية للاستشارات "مرجع سابق

(277) - تقرير المؤسسة العالمية للاستشارات "مرجع سابق

معدل الرسوم التي تفرضها صناديق الاستثمار الإسلامية نحو 25 في المائة، مقارنة بعام 2006. وتوقع أن يستمر الأداء على هذا المستوى في المستقبل القريب

وفي ذلك إشارة إلى أن معظم صناديق الاستثمار الإسلامية تركز من جديد على فهم متطلبات مستثمريها في فترة ما بعد الأزمة. ذلك أن إعادة بناء ثقة المستثمرين هي أمر بالغ الأهمية، أصبحت الآن على رأس قائمة أولويات صناديق الاستثمار، مما يدل على أن بعض قطاعات المستثمرين بدأت تبدي إشارات مبكرة للتعافي الاقتصادي متمثلة في التوجه نحو فئات الأصول التي تنطوي على أخطار استثمارية أكبر مع تراجع عمليات التخصيص لمنتجات الأسواق النقدية عام 2009، وتفضيل واضح للعلامات التجارية الأكبر والأكثر رسوخاً في السوق.

و فيما يتعلق بتقدير أصول هذه الصناديق، يلاحظ الباحث وفقاً لما ورد عن المؤسسة العالمية للاستشارات "إرنست آند يونغ" بأن مجمل أصول صناديق الاستثمار الإسلامية العالمية بلغت 52.3 مليار دولار عام 2009، بزيادة طفيفة عن المستوى المسجل عام 2008، والبالغ 51.4 مليار دولار، في حين بلغت الأصول المدارة للصناديق المشتركة العالمية التقليدية وفي الفترة نفسها 22 تريليون دولار عام 2009، مقارنة بـ 19 تريليون دولار عام 2008.

ووفقاً لتقرير المؤسسة العالمية للاستشارات "إرنست آند يونغ" أيضاً فإن عام 2009، شهد إطلاق 29 صندوقاً إسلامياً جديداً، وهو ما يعوض بشكل أو بآخر الصناديق الإسلامية التي صُنِّيت في الفترة ذاتها، وبلغ عددها 27 صندوقاً.

وذكر التقرير أيضاً أن إطلاق الصناديق الاستثمارية وصل إلى أعلى مستوياته عام 2007 مع إطلاق 173 صندوقاً، لكن منذ ذلك الوقت، شهد إطلاق الصناديق

الاستثمارية الإسلامية تراجعاً كبيراً. وقد كان أهم المجالات التي تطرقت لها هذه الصناديق، هي الأسهم والعملات والعقارات والملاحة الدولية، والاستثمارات المحلية، والبضائع، والمؤشرات، حيث أن أكثر الصناديق أمناً هي صناديق البضائع، ثم العقارات، وأكثرها فشلاً هي صناديق الأسهم. ولعل ذلك بسبب الأزمة العالمية. إن الثروة القابلة للاستثمار والمتوافقة مع الشريعة إذا كانت قد نمت بنسبة 20 في المائة لتصل إلى 480 مليار دولار عام 2009، بعد أن كانت 400 مليار دولار عام 2008، وذلك بحسب مجموعة الخدمات المالية الإسلامية في "إرنست آند يونغ" ولا تزال دول مجلس التعاون الخليجي أكبر مساهم، فإن هذا في حد ذاته يمثل تحدياً كبيراً وفرصاً ثمينة غير مستغلة للمؤسسات والشركات المحلية والدولية التي يمكنها إدراك الاحتياجات المتزايدة لمستثمريها وتبليتها.

(278)

وتقوم صناديق التأجير في الاشتراك الزمني على أساس عقد الإجارة التشغيلية، وإعادة التأجير، كما يمكن أن تعتمد صناديق التأجير في الاشتراك الزمني على موجودات صندوق الإجارة في بعض تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك لأنه ليس بالضرورة أن تستمر الأصول المؤجرة كما هي، فقد يقضي الأمر تجديدها، وذلك بالبيع المبتدأ، أو بالبيع اللاحق للتأجير المتفاهم عليه طبقاً لأسلوب الإجارة المنتهية بالتملك، كما يمكن أن تكون موجودات هذه الصناديق هي الوحدات الزمنية حسب نظام التملك الزمني، ومن ثم يصح تداولها لأنها منافع وهي قابلة للتداول وليست ديوناً لذا فموجودات صناديق التأجير يمكن أن تتحدد على النحو الآتي :

1 - موجودات قائمة على عقد الإجارة التشغيلية. (279)

2 - موجودات قائمة على بعض التطبيقات من الإجارة المنتهية بالتملك (280)

(278) - <http://www.daralhayat.com/portalarticlendam/14492> . الثلاثاء، 25 مايو 2010 . دبي . الحياة

(279) - وهو كإيجار البيوت والمعارض والأراضي وغير ذلك . بأركانه وشروطه وضوابطه الشرعية .

3 - ويختص نظام الاشتراك الزمني باعتماده على موجودات قائمة على الوحدات الزمنية ، يتم تداولها باعتبارها منافع أيضاً قابلة للتداول وليست ديوناً.⁽²⁸¹⁾

أما بالنسبة لتطوير عمل هذه الصناديق ، فمن خلال النزول الميداني والنظر إلى واقعها المعاش فليس هناك من نقص تعانيه في الناحية التأصيلية أو الفنية أو الخبرات في مجال الصناديق الإسلامية، إلا أن القضية تكمن في اتباع بعض المصارف الإسلامية للتقنيات والمنتجات الغربية أكثر من اعتمادها على وضع موجهات ومنتجات محلية لخدمة التنمية، وإنعاش الاقتصاد المحلي، والإقليمي، ووضع كهذا يمكن تجاوزه من خلال إمكانية التعاون في تنفيذ ورش عمل مشتركة يقيمها خبراء من جميع البلدان العربية والإسلامية لعمل موجهات وخطط عمل حتى تستطيع هذه الصناديق توظيف أموالها بشكل يخدم هذه الدول وشعبها، وتقلص الاعتماد على الاستثمار في البلاد الغربية والسلع الدولية والعملات.

المطلب الثاني : الصكوك تعريفها وأنواعها ومراحلها وأهدافها
تقوم فكرة صكوك الإجارة على مبدأ (التصكيك)، والذي يعني في المصطلح الاقتصادي: (إيجاد أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على حافضة استثمارية ذات سيولة متدنية). و يمكن أن يطرح هذا الموضوع من خلال الآتي :

تعريف الصك :

الصك لغة هو : وثيقة بمال أو نحوه ، وفي لغة العرب يقال : صكته صكاً أي لطمه ودفعه ، قال تعالى: ﴿ فَأَقْبَلَتْ امْرَأَتُهُ فِي صَرَّةٍ فَصَكَّتْ وَجْهَهَا وَقَالَتْ عَجُوزٌ عَقِيمٌ ﴾ ،

(280) - وهو الإيجار الذي يشبه البيع بالتقسيط إلا أن البائع يحتفظ على وثائق البيع لديه حتى يسدد المستأجر كامل المبلغ من خلال

دفعات إيجارية كبيرة . مسبقاً بوعد . إما بالهبة أو البيع بسعر السوق أو بسعر رمزي .

(281) - والوحدات الزمنية في عقود الاشتراك الزمني تتمثل في المنفعة التي اشتراها المستأجر . كأن تكون أسبوعاً لعشرين سنة .

(282) أي لطمته تعجباً ، وصكت الباب أي دفعته ومن معانيه وثيقة اعتراف بالمال المقبوض ، أو وثيقة حق في ملك ونحوه. وكانت الأرزاق تسمى صكاكا لأنها تخرج مكتوبة ، (283) ، والصك في هذا المقام ، لفظ معرب يقصد به وثيقة بمال أو نحوه. (284) صكاكا لأنها تخرج مكتوبة ، (285) ، والصك في هذا المقام ، لفظ معرب يقصد به وثيقة بمال أو نحوه. (286)

تعريف الصك اصطلاحاً

: أما تعريف "الصك" الاصطلاحي فيشير إلى أن كلمة التصكيك والتوريق والتسنييد تستعمل كمفردات لمسمى ومعنى واحد. إلا أن هذا المصطلح استقر في أذهان الجمهور على معنى الاستثمار الإسلامي الذي ينسجم مع أصول الشريعة الغراء وأحكامها ، وأما التوريق أو التسنييد فلم يشتهر استعمالهما عند الباحثين في الاقتصاد الإسلامي لإرتباطهما بالاستثمار التقليدي. (287) ونحن هنا نتعامل مع هذه المصطلحات لعلاقتها بالاقتصاد الراهن بعض النظر عن الحكم الشرعي حتى نخلص إلى التكييف الفقهي لهذه العملية وأحكامها ، وضوابطها الشرعية .

وعرفته هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية : بأنه شهادة أو وثيقة متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في

(282) القرآن : الداريات . 51 . 29 .

(283) -الرازي. مختار الصحاح. دار الكتاب العربي . بيروت . لبنان . بدون تاريخ نشر. ص367. ابن منظور. لسان العرب . دار إحياء

التراث العربي. بيروت. 1994م ج10. ص 457. جبران مسعود . الرائد . دار العلم للملايين . بيروت . لبنان . 2003م .

(284) - ابن منظور. لسان العرب . مادة (صك). مرجع سابق. ج10. ص 457 .

(285) -الرازي. مختار الصحاح. دار الكتاب العربي . بيروت . لبنان . بدون تاريخ نشر. ص367. ابن منظور. لسان العرب . دار إحياء

التراث العربي. بيروت. 1994م ج10. ص 457. جبران مسعود . الرائد . دار العلم للملايين . بيروت . لبنان . 2003م .

(286) - ابن منظور. لسان العرب . مادة (صك). مرجع سابق. ج10. ص 457 .

(287) -الدماغ زياد . دور الصكوك الإسلامية في دعم الشركات المساهمة. بحث مقدم في مؤتمر عالمي " الاجتهاد والإنشاء في القرن

الحادي والعشرين: تحديات وآفاق " . كوالا لمبور . 2008م .

ملكية موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله. (288)

وعرفها مجمع الفقه الإسلامي الدولي بأنها : أداة استثمارية تقوم على تجزئة رأس المال إلى حصص متساوية، وذلك بإصدار صكوك مالية برأس المال على أساس وحدات متساوية القيمة ، ومسجلة بأسماء أصحابها باعتبارهم يملكون حصصاً شائعة في رأس المال وما يتحول إليه بنسبة ملكية كل منهم فيه. (289)

أنواع الصكوك :

تتنوع التصكيك بشع أصولها وذلك على النحو الآتي :

- 1- صكوك القروض المضمونة المعتمدة على مجموعة من القروض العقارية.
- 2- صكوك الديون والتي تصدر وفق عقود تثبت بها الديون في الذمم كعقد البيع بثمن آجل.
- 3- الصكوك المعتمدة على الحصص الشائعة وهي التي تصدر وفق عقود المشاركة.
- 4- صكوك الإجارة وهي التي تصدر وفق عقود الإجارة.

مراحل الإصدار للصكوك وخطواتها:

وتتم مرحلة الإصدار من خلال الخطوات الآتية :

الأولى: تحدد الشركة المنشئة الأصول التي تريد تصكيكها في وعاء استثماري واحد (محفظة التصكيك) ويتم نقلها إلى كيان مستقل تم تأسيسها من قبل الشركة المنشئة بقرار من هيئة سوق المال وفقاً للشروط والإجراءات الخاصة. ويعرف بـ SPV .

(288) - انظر . المعايير الشرعية . هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية . البحرين . 2007م . معيار رقم : 17 .

ص288.

(289) - انظر . مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي بمكة . الدورة الرابعة . المجلد الثالث .

1988م . ص2140.

الثانية: تقوم شركة SPV بإعادة تصنيف الأصول وتقسيمها إلى أجزاء أو وحدات تناسب احتياجات ورغبات المستثمرين، ثم يتم تحويلها إلى صكوك وتقوم ببيعها. (290)

الثالثة - مرحلة محفظة الصكوك بعد أن يتم بيع الصكوك للمستثمرين تقوم شركة SPV بإدارة هذه المحفظة نيابة عن المستثمرين طيلة مدة الإصدار بتجميع العائدات والدخول الدورية الناتجة من الأصول وتوزيعها للمستثمرين، كما تقوم بتوفير جميع الخدمات التي تحتاجها المحفظة.

الرابعة - مرحلة إطفاء الصكوك بدفع قيمة الصكوك الاسمية في التواريخ التي تحددها نشرة الإصدار. (291)

أهداف الصكوك:

تهدف عملية التصكيك إلى تحقيق الآتي :

- 1- سهولة الحصول على السيولة دون حاجة إلى الانتظار حتى يتم تحصيل الحقوق المالية على آجالها المختلفة. وهذه هي من طبيعة التصكيك. (292)
- 2- تعبئة مصادر التمويل وتنشيطها الأسواق المالية وتنوع الأدوات فيها والقدرة على تمويل المشاريع الاقتصادية الكبيرة .
- 3- تحسين القدرة الائتمانية باعتبار التوزيع يتطلب تصنيفاً ائتمانياً مستقلاً عن الشركة ذاتها.
- 4- الموازنة بين آجال التمويل لأن عملية التصكيك تمكن الشركة من الحصول على السيولة اللازمة لسداد التزاماتها لاسيما قصيرة الأجل.

(290) -نقاشي . محمد إبراهيم. عملية التصكيك ودورها في تحقيق مقاصد الشريعة الإسلامية. مرجع سابق .ص 12.

(291) Iqbal, Zamir and Mirakhor, Abbas, *An Introduction to Islamic Finance : Theory and Practi*, (Singapore: John Wiley & Sons, 2007, p. 178-180

(292) - شليبي . ماجدة أحمد إسماعيل. تطوير أداء سوق الأوراق المالية المصرية في ظل التحديات الدولية ومعايير حوكمة الشركات وتفعيل نشاط التوريق. بحث مقدم في مؤتمر أسواق الأوراق المالية والبورصات: آفاق وتحديات المعقد في دبي. سنة 2007م.

5- خفض تكلفة التمويل والمخاطر، لأن الصكوك مضمونة بضمانات عينية وهي الأصول و التصكيك يمتلك القدرة على تعبئة مصادر التمويل بالحصول على مستثمرين

حدد ومن ثم توفير تمويل طويل أو منتصف الأجل، (293)

6- أما بالنسبة للمصارف التي تمنح قروض وتسهيلات ائتمانية كبيرة، فا التصكيك يمكنها من تحقيق الآتي :

1 - خفض تكلفة التمويل وتنوع مصادره

2 - الحصول على التمويل اللازم لمنح قروض جديدة

3 - تنوع أفضل بالمخاطر الائتمان

4 - تحسين الموازنة بين آجال الأصول والالتزامات

5 - تحسين معدل كفاية رأس المال في ظل معايير بازل 2

6 - توسيع نشاط أسواق المال

ومن الجديد بالذكر أنه رغم مزايا التصكيك فإنه قد يؤدي إلى انخفاض مجمل لراس المال الموظف في النظام المصرفي، وبالتالي يعرض النظام المالي إلى الهشاشة المالية على المستويين الوطني والعالمي، وذلك كما لوحظ في الولايات المتحدة الأمريكية في 2009م من الأزمة الاقتصادية. (294)

الضوابط الشرعية للصكوك :

من أهم الضوابط الشرعية التي تحكم إصدار وتداول الصكوك الإسلامية ما يلي:

(293) - نقاشي. محمد إبراهيم. عملية التصكيك ودورها في تحقيق مقاصد الشريعة الإسلامية. بحث مقدم في المؤتمر العالمي عن مقاصد الشريعة الإسلامية وسبل تحقيقها في المجتمعات المعاصرة. كوالا لمبور. 2006م.
(294) - شلبي. ماجدة أحمد إسماعيل. تطوير أداء سوق الأوراق المالية المصرية في ظل التحديات الدولية ومعايير حوكمة الشركات وتفعيل نشاط التوريق. مرجع سابق. ص 12.

- يتم إصدارها وفقاً لعقود الاستثمار الإسلامية مثل : المشاركة ، والسلم ، والاستصناع ، والإجارة ونحو ذلك من العقود حتى تكون متفقة ومنسجمة مع أحكام الشريعة الإسلامية متقيدة بمبدأ الغنم بالغرم والمشاركة في الربح والخسارة .

- تتولى إدارة الصكوك الشركة المصدرة لها وذلك مقابل نسبة شائعة من العائد بناء

على أحكام المضاربة ، وأحياناً قد يتفق المشاركون في الصكوك مع الشركة المصدرة (التي تقوم بالإدارة) على أن تقوم الأخيرة بالإدارة نظير عقد وكالة بأجر معلوم بصرف النظر عن تحقيق الأرباح ويكون ذلك مستقلاً عن عقد المضاربة ، لجواز عقد الوكالة

بأجر .
- يجب أن ينص صراحة في نشرة الاكتتاب على طريقة توزيع العائد بين المشاركين في الصكوك وبين الشركة المصدرة للصكوك، ولا يجوز إرجاء ذلك لما بعد انتهاء المشروع أو العملية الممولة من الصكوك دفعا للاختلاف والتنازع .

- يجوز أن يتدخل طرف ثالث لضمان رأس مال الصكوك للعائد ويقوم بذلك على سبيل التبرع والمروءة، لعدم المانع الشرعي في الضمان في هذه المسألة .

- إذا حدثت خسارة بدون تعدد أو تقصير أو إهمال من الشركة المصدرة للصكوك والتي تتولى الإدارة، فتكون على المشاركين وليس على الشركة والتي تكون قد خسرت جهودها .

- يتم قياس الأرباح الدورية قبل نهاية أجل الصكوك وفقاً لمبدأ التنضيض الفعلي أو التنضيض الحكمي (التقديري) في ضوء المعايير الشرعية للمنظمة لذلك .

- لا تثبت ملكية الأرباح الدورية الموزعة تحت الحساب إلا بعد سلامة رأس المال وفقاً لمبدأ : " الربح وقاية لرأس المال " أو المفهوم المحاسبي : " لا ربح إلا بعد سلامة رأس المال " .

- يتم تداول الصكوك في سوق الأوراق المالية أو بأي وسيلة بديلة مناسبة وفق الضوابط الشرعية ، ويتم تقويم الصك عند التداول عن طريق المساومة والتراضي بين البائع والمشتري وذلك كله في ضوء اللوائح والشروط المنظمة .

- يجوز للشركة المصدرة للصكوك أن تتعهد بإعادة شراء الصكوك من حاملها حسب القيمة السوقية لها أو بالسعر الذي تعرضه ويتم ذلك بالتراضي بين الطرفين .

- يجب الإشارة في نشرة الاكتتاب إلى أنه يتم استهلاك (إطفاء) الصكوك إما مرة واحدة في نهاية أجل المشتري أو العملية أو على فترات دورية تيسيراً للأطراف المتعاملة. (295) تقويم أداء الصكوك :

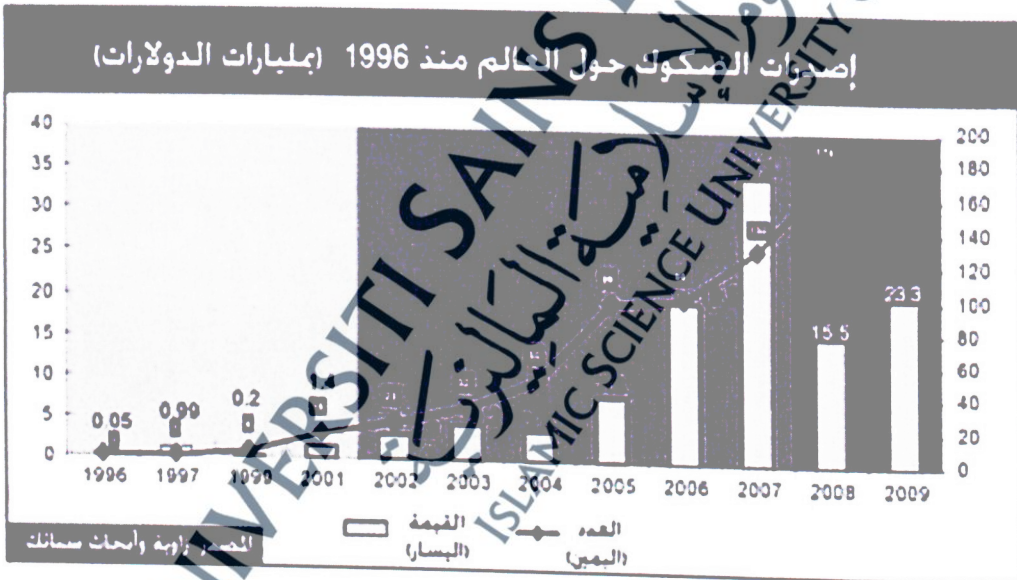
. استطاعت المملكة العربية السعودية أن تحقق المركز الثاني بعد ماليزيا بفارق كبير ، وبقية الإمارات متصدرة ، وقل الفارق بينها وبين ماليزيا ، وذلك في عام 2008 ، ثم استطاعت الكويت أن تحتل مركز السعودية وهو المركز الثالث شكل (3). أما ماليزيا فقد حققت تقدماً ملحوظاً في بداية تعاملها مع الصكوك والتي انطلقت في عام 2002 ، فبلغ إصدارها آنذاك ما يقارب المليار دولار ، واستمر النمو الماليزي محتفظاً بمركزه المتقدم بين مصدري الصكوك حتى عام 2006. تلا ذلك اتساع حجم صكوكها المصدرة بمعدلات مرتفعة تجاوزت 94 مليار دولار وذلك في عام 2007م، متفائلة باستمرارية النمو من الصكوك وتوسعه انظر شكل (1). لكنه وقع انحسار كبير في إصدارها فوصل قرابة الـ 19 مليار دولار ، ويعود سبب هذا التراجع إلى أمرين أساسيين هما : أزمة الديون في

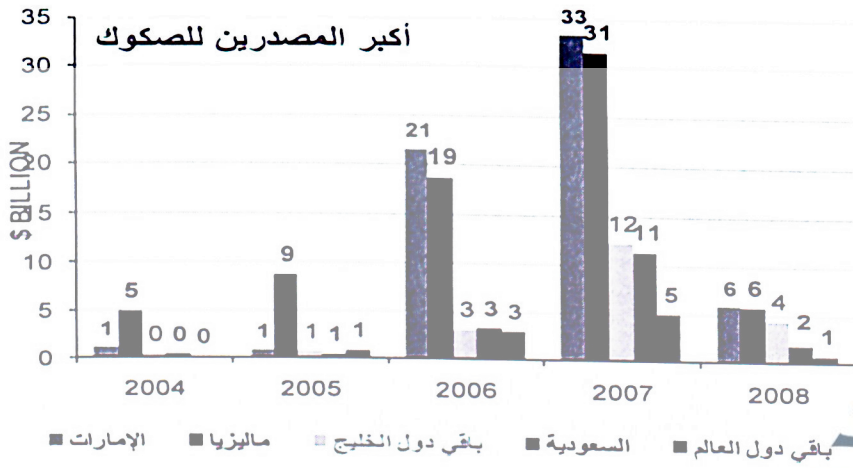
(295) - لمزيد من التفصيل يرجع إلى : الدكتور عبد الستار أبو غدة "الضوابط الشرعية لإصدار وتداول الصكوك" بنك التمويل المصري

السعودي . دورة الصكوك . الإسكندرية . يوليو 2000م.

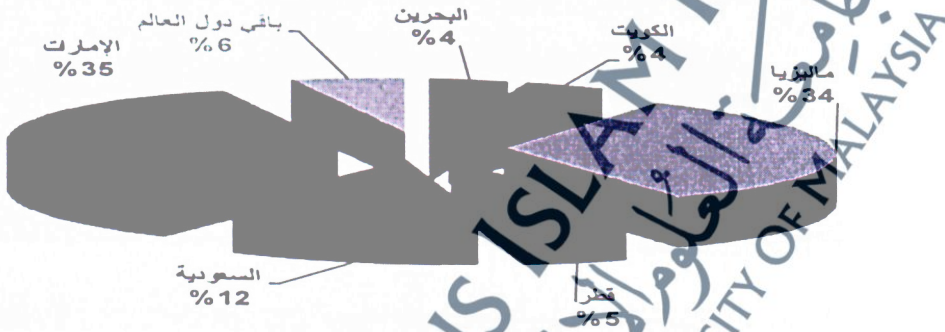
الغرب وما لحقته من أضرار أدى إلى نقص عالمي في السيولة. واختلاف الفقهاء حول أساليب الضمان التي كانت تقدم لحملة الصكوك.

وتمثل المستند الشرعي لهذه الصكوك في ماليزيا هو بيوع العينة ، وسبق لتبريرها أن المذهب الشافعي يجيز ذلك ، فأنحسر القبول الدولي لهذا التداول في الدول الإسلامية مقتصرًا على اسواق الدول الغربية والأسواق المجاورة ، تلا ذلك جهود متدرجة تعمل على استبعاد تلك الصكوك التي تستند على عقود محرمة وتمكنت الإمارات العربية المتحدة من الوصول إلى المقدمة وتجاوزت ماليزيا بفارق بسيط و ذلك في عام 2007، واستطاعت المملكة العربية السعودية أن تحقق المركز الثاني بعد ماليزيا بفارق كبير ،، وبقيت الإمارات في مصدرة ، ووقبل الفارق بينها وبين ماليزيا، وذلك في عام 2008 ثم استطاعت الكويت أن تحتل مركز السعودية وهو المركز الثالث .

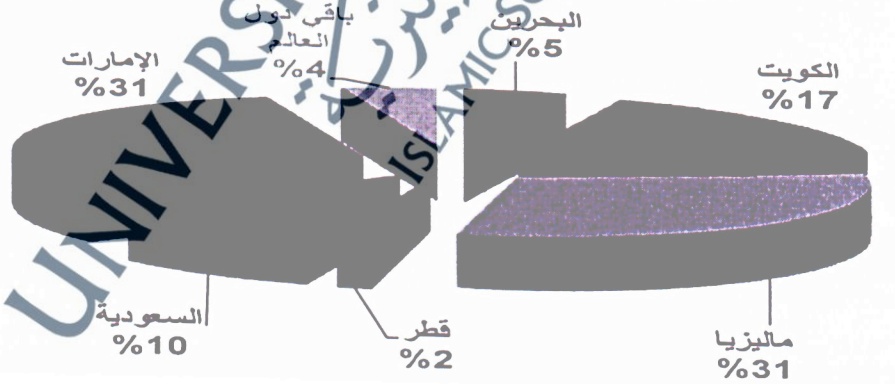




توزيع الصكوك بين الدول المصدرة 2007



توزيع الصكوك بين الدول المصدرة 2008



المطلب الثالث : صكوك التأجير ونظام الاشتراك الزمني

في هذا المطلب يتناول الباحث موضوع صكوك التأجير وذلك كما يأتي :

تعريف صكوك التأجير:

صكوك التأجير هي: وثائق خطية تمثل أجزاء متساوية من أعيان مؤجرة.

(296) وعرفها البعض بأنها: "وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في منافع أو

خدمات عين معينة، أو موصوفة بالذمة. (297) وهو التعريف الذي اختارته هيئة المعايير

الشرعية للمؤسسات المالية في المعايير (17) الخاص بصكوك الاستثمار. (298)

وعرفها مجمع الفقه الإسلامي الدولي بأنها: "سندات ذات قيمة متساوية تمثل حصصاً

شائعة في ملكية أعيان أو منافع ذات أجل. (299) وهو التعريف الذي يميل إليه الباحث

لدقته وإيجازه.

وصكوك التأجير لا تمثل مبالغ معينة من النقود، ولا هي ديون على جهة معينة، شخصية

طبيعية أم اعتبارية من حكومة أو غيرها، وإنما يمثل الصك فيها سنداً أو ورقة تمثل جزءاً

من ألف جزء مثلاً من عقار أو طائرة أو جسر أو طريق، أو مجموعة من الأعيان

المستخدمة متماثلة أو متباينة، إذا كانت مؤجرة تحقق عائداً محدداً بعقد الإجارة.

أهمية صكوك التأجير:

1. تستخدم الحكومات هذه الصكوك في سياستها النقدية لتنظيم كمية النقود الموجودة

في أيدي الناس، حتى تستطيع أن تبيع هذه الصكوك عندما ترغب الحكومات فتقلل أو

تزيد من كمية النقود في السوق، لأن أسهم شركات المساهمة على سبيل المثال بسبب

(296) -د. منذر قحف. الإجارة المنتهية بالتملك. صكوك الأعيان المؤجرة. ص 377.

(297) -نزبه حماد. قلب مصطفى سانو. محمد أحمد السريتي. محمد علي التسخيري. علي محي الدين القره داغي. حيث أتت هذه

الدراسات الخمس بتعريفات متقاربة في أوراقها المقدمة للدورة الخامسة عشرة لجمع الفقه الإسلامي الدولي. والمنعقدة بسلطنة عمان عام.

1425 هـ. 2004 م.

(298) -مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي. للدورة الخامسة عشرة. مرجع سابق.

(299) -قرار رقم 137 (15/3)، للدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي. مرجع سابق.

التغيرات الكبيرة التي تطال أسعار الأسهم في الأسواق المالية نادراً ما تستطيع الحكومات أن تستخدمها.

2. حاجة الأسواق المالية لذلك فكل من السوقين المالية والنقدية تحتاج إلى تنوع الأوراق المالية لاسيما ذات العائدات المنتظمة قليلة المخاطر، وهذه الصكوك تخدم هذا التنوع.

3. صلاحيتها في أن تكون كبديل مشروع لسندات القرض العام (أو سندات الخزنة).

4. أهميتها في تمويل اقتناء الأصول الثابتة للمشروعات الحكومية، مشروعات البنى التحتية . كالمطارات، ومشاريع الطرق الكبيرة، والجسور، والسكك الحديدية، ومشاريع الطاقة الكهربائية، والاتصالات.

أهميتها كأداة تمويلية للمصارف الإسلامية لتعبئة الموارد المالية التي تحتاج إليها هذه المصارف، وذلك بإصدار صكوك إجارة مقابل التمويل بالتأجير الذي تقوم به، لغرض استرداد ما قدمته من تمويل، لتستعمله في مشروعات تمويلية أخرى. (300)

تحويل الإجارة إلى صكوك:

أي تحويل التمويل بالإجارة إلى شكل سندات تمويلية، ويمكن تعريف التحويل إلى سندات تمويلية بأنه: "وضع موجودات تولد دخلاً كضمان أو أساس مقابل إصدار صكوك تعتبر هي ذاتها أصولاً مالية، لعملية التحويل لا تتحدد فقط بالإجارة، فأى مجموعة من الموجودات يمكن وضعها أساساً لإصدار صكوك مالية. وعملية التحويل يمكن أن تتحدد بالخطوات الآتية:

1. أن تكون هذه الموجودات أصولاً معينة، كمصنع يصدر مالكة صكوكاً أو أسهماً أو سندات بقيمته، وتصدر بها صكوكاً تمثل ملكيتها.

(300) -نزبه كمال حماد. صكوك الإجارة. مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي. للدورة الخامسة عشرة. مرجع سابق. ص43.

2. أن تتوفر غلبة الأعيان والمنافع فيها من خلال نظر شرعي راجح في هذا الموضوع، كما بيّنت ذلك فتوى مجمع الفقه الإسلامي بقراره رقم(5) في مؤتمره الرابع والمنعقد بحجة، من 18 . 23 جمادى الآخرة، 1408هـ (1988/2/116م).

3. أن تكون هذه الأعيان المعمرة مؤجرة، حتى تدر دخلاً هو الأجرة محسوماً منها ما يقع على عاتق المؤجر من أعباء ونفقات.

4. عندئذ يمكن تمثيلها بصكوك أي تحويلها إلى صيغة الأصول المالية، وذلك عن طريق إصدار هذه الصكوك، وهي عبارة عن شهادات ملكية لهذه الأعيان المؤجرة.

من الجدير بالذكر هنا أن نشير أن صكوك الإجارة في الحقيقة لا ترتبط أبداً بمسألة أن شرعوا من شخص وإعادة تأجيرها له تأجيراً منتهياً بالتملك لأن هذا أمر آخر لا علاقة له بصكوك الإجارة. (301)

موقع صكوك الإجارة والمرابحة في السوق الدولية

صكوك الإجارة والمرابحة ترتفع بأكثر من 76% من إجمالي الصكوك التي تم إصدارها من بداية 2010م وحتى نهاية الربع الثالث منه ، ويرى كثير من من المحللين والمراقبين لتطور المصرفية الإسلامية أن عام 2007 كان هو البداية الحقيقية القوية لنمو الصكوك حيث سجلت إصدارات ذلك العام حوالي 47 مليار دولار متجهة إلى احتلال موقعها الذي تستحق بوصفها أحد أهم الأدوات المالية الإسلامية وأكثرها قبولاً كبديل للسندات التقليدية ، لكن الأزمة المالية العالمية وتداعياتها على قيم الأصول وبخاصة العقارية تحديداً التي تأثرت سلباً بالأزمة أدى إلى تراجع الإصدارات الجديدة من الصكوك إلى حد بعيد ، ففي عامي 2008 و 2009 لم يتجاوز ما تم إصداره حوالي 17 و 32 مليار دولار على التوالي ، لكن سرعان ما استعادت الصكوك توازنها وثقة المدخرين فيها بعدما أظهرته من ثبات في مواجهة الأزمة وتحقيقها لعائدات مجزية وصلت خلال الأزمة

(301)-تحف. منذر. مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي. للدورة الخامسة عشرة. مرجع سابق. ص 686.

إلى 7% وهي معدلات مرتفعة حيث لم تحققها أية أداة مالية أخرى في ظل الأزمة. أما عام 2010م فقد كان أفضل أعوام الصكوك بدأ من جديد انتعاش إصدار الصكوك من منتصف 2009 وازدادت وتيرته مع بداية العام الحالي 2010 متزامناً مع إعلان بعض دول العالم عن بزوغ فجر التعافي الاقتصادي حيث عاد النشاط من جديد إلى سوق الصكوك ، ليصل إجمالي الإصدارات حتى نهاية سبتمبر الماضي فقط إلى حوالي 34 مليار دولار بمعدل نمو قدره 49% عن نفس الفترة من العام الماضي في ظل توقعات ببلوغها مستوى 50 مليار دولار بحلول نهاية العام ليكون بذلك ، وإن صحت هذه التوقعات يكون عام 2010 هو الأعلى من حيث عدد وقيم الإصدارات في الصكوك وأفضل الأعوام في تاريخ الصكوك على الإطلاق وفقاً لتقارير "يورومني" وكذلك مؤسسة خدمة معلومات التمويل الإسلامي (IFIS).

وبالنسبة للدولة ماليزيا تصدر دول العالم في إصدار الصكوك : وباعتبارها الدولة التي كان لها نصيب السبق في هذا المجال فقد كان نصيب ماليزيا من إصدارات النصف الأول من 2010 (حسب آخر إحصائيات قطاعية منشورة) حوالي 310 إصدار متنوع بقيمة إجمالية 15.4 مليار دولار بحصة قدرها 75% من الإصدارات العالمية تليها مباشرة إندونيسيا 16 إصدار بقيمة 1.75 مليار دولار بحصة 8.5%. وتجدر الإشارة إلى أنه لم يتم تسجيل أي إصدار للصكوك الإسلامية بواسطة القطاع الخاص في دول مجلس التعاون الخليجي خلال النصف الأول من 2010 وهو ما يدفع بالتوقعات إلى أن إجمالي إصدارات الصكوك في نهاية 2010 يمكن أن تصل أو ربما يزيد عن 50 مليار دولار بدخول دول الخليج بإصداراتها ، كما توقع ذلك أيضاً المصرفية الإسلامي (IFI) في تقارير سابقة

أما مستقبل الصكوك في دول مجلس التعاون الخليجي عالمياً فتأتي دول مجلس التعاون الخليجي في المراكز التالية بعد ماليزيا وإندونيسيا من حيث إصدار الصكوك الإسلامية

حيث تستأثر كلاً من دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية بالنصيب الأكبر من سوق الصكوك الخليجي بوجه عام بحصة تصل إلى حوالي 85% بينما

تستحوذ بقية دول الخليج الأخرى على الحصة المتبقية .

وأهم أنواع الإصدارات والقطاعات المستفيدة من أبرز صيغ التمويل الإسلامي وأدواته المستخدمة في إصدار الصكوك وبصورة مسيطرة إلى حد كبير تحتل كلا من الإجارة والمرابحة موقع الريادة بنصيب يزيد عن 76% من إجمالي الصكوك التي تم إصدارها ، يليهما منتج المشاركة بنسبة 9% من إجمالي الإصدارات ، ثم تأتي بقية الأنواع الأخرى المصدرة وفقاً للأدوات المالية الإسلامية المختلفة كالوكالة بأنواعها ، المنفعة ، السلم ، الاستصناع إلخ ممثلة جميعها 15% من إجمالي الإصدارات التي تمت من بداية 2010 وحتى نهاية الربع الثالث منه .

أما فيما يخص القطاعات التي تم تمويلها من إصدار الصكوك نجد أن أبرزها كانت الخدمات المالية ، العقارات ، الطاقة ، النقل ، ثم مجموعة كبيرة ومتنوعة من القطاعات المختلفة الأخرى . (302)

نظام الاشتراك الزمني، وصكوك التأجير:

تطورت طرق التمويل في مجالاته المختلفة ومن هذه الطرق طريقة إيجاد صكوك تأجير تمثل منافع لتوظيف تلك الأموال المشتراة بها الأعيان بتأجير تلك الأعيان بنظام الاشتراك الزمني ومن خلال الحصول مباشرة على الصكوك في مرحلة التأسيس أو الشراء، ممن حصل عليه باعتبار تلك الصكوك قابلة للتداول لأنها تمثل منافع لا ديوناً. وبالتالي فيجوز إصدار صكوك على عقود الاشتراك الزمني، مع مراعاة الضوابط الشرعية التي تم التطرق إليها في ثنايا أحكام هذه العقود في هذه الدراسة ، ومنها عدم زيادة

الصكوك المصدرة عن حجم المنافذ الموجود، بناء على إجازة صكوك الإجارة باعتبار أن عقد الاشتراك الزمني لا يخرج في الغالب عن عقد الإجارة وعقد البيع في الفقه الإسلامي،⁽³⁰³⁾ وقد تطرق الباحث إلى نشاط صكوك التأجير وتقدمه وهو يشمل نوعين، ما كان قائم على الإجارة ومنافعها كأصول لهذه الصكوك أو ما كان قائما على الوحدات السكنية كأصول وموجودات وهو ما يتعلق بعقود الاشتراك الزمني الذي نحن بصدد.

UNIVERSITI SAINS ISLAM MALAYSIA
 جامعة العلوم الإسلامية الماليزية
 ISLAMIC SCIENCE UNIVERSITY OF MALAYSIA

(303) - أبو غدة . عبد الستار . 2007م. " عقد المشاركة الزمني *Timesharing contract* ". مرجع سابق . ص 27.