مرابحة كابيتال

تقرير حول لقاء المائدة المستديرة لمناقشة موضوع: سندات المشاركة بالمنفعة العقارية

المقام من قبل مرابحة كابيتال

التاريخ: 2011/12/1

المكان: مقر شركة مرابحة كابيتال– قاعة الاجتماعات

ترأس هذا الاجتماع الأستاذ حسان الحموي مدير عام شركة مرابحة كابيتال، الذي قام بتنشيط هذه الورشة بإدارة الدكتور علاء الدين الزعتري؛ أمين الفتوى بإدارة الإفتاء العام . وزارة الأوقاف، عضو الهيئة الاستشارية الشرعية (مصرف سورية المركزي)، وذلك بحضور السادة:

– **الدكتور سامر قنطقجي**	خبير وباحث في الاقتصاد الإسلامي
– **الدكتور عبد الفتاح السمان**	خبير وباحث في الاقتصاد الإسلامي
– **الدكتور محمد نذير حمزة**	خبير في إدارة الأعمال الهندسية والآليات
– **الأستاذ محمد خالد درويشة**	إجازة في الحقوق
– **السيدة لانا دليمي**	ماجستير اقتصاد إسلامي
– **السيد وضاح حنانا**	ماجستير اقتصاد إسلامي
– **الآنسة هالة سبسبي**	إجازة في الاقتصاد
– **الآنسة منى غزاوي**	ماجستير اقتصاد إسلامي
– **الآنسة روضة حجو**	دبلوم اقتصاد إسلامي
– **الآنسة إيمان البيج**	دبلوم اقتصاد إسلامي

1. شكر

نتوجه بالشكر لسعادة الشيخ سعيد بن أحمد آل لوتاه، حفظه الله، على اهتمامه بالمنتجات المالية الإسلامية وذلك عبر الأهداف التي ذكرها في المنتج وهي:

- **أولاً**: البعد عن الربا.
- **ثانياً**: تحريك النقود واستثمارها.
- **ثالثاً**: البعد عن الاكتناز.
- **رابعاً**: البعد عن أرباح البنوك (المتدنية).

2. هدف اللقاء

كان هدف اللقاء البحث في قضية سندات المشاركة بالمنفعة العقارية من النواحي الشرعية –المالية والاقتصادية –التنافسية، وتم تحضير كافة الأوراق ذات الصلة، وتوزيعها مسبقا على كل من دعي إلى هذا اللقاء، حيث تم اختيار المدعوين من ذوي العلاقة والمهتمين بالموضوع. تم اللقاء على شكل طاولة مستديرة حتى يتم التداول والنقاش المفتوح ليدلي الجميع بدلوه.

3. وقائع اللقاء ومجرياته

اشتمل اللقاء على جملة من الفقرات:

3.1. الافتتاح

افتتح اللقاء الأستاذ حسان الحموي وقام بالتعريف عن:

- الحاج سعيد بن أحمد آل لوتاه، حفظه الله، وشركاته ونشاطاته المتعلقة بالاقتصاد الإسلامي
- شركة مرابحة كابيتال وأعمالها ونشاطاتها

ثم قام ببيان محاور اللقاء، وهي:

- الجانب الشرعي
  - إسلامية
  - متوافقة مع الشريعة الإسلامية

- غير متوافقة مع الشريعة الإسلامية وغير شرعية

– الجانب المالي والاقتصادي

- كفاءة المنتج ومقدار الضمانات
- الجدوى الاجتماعية والاقتصادية

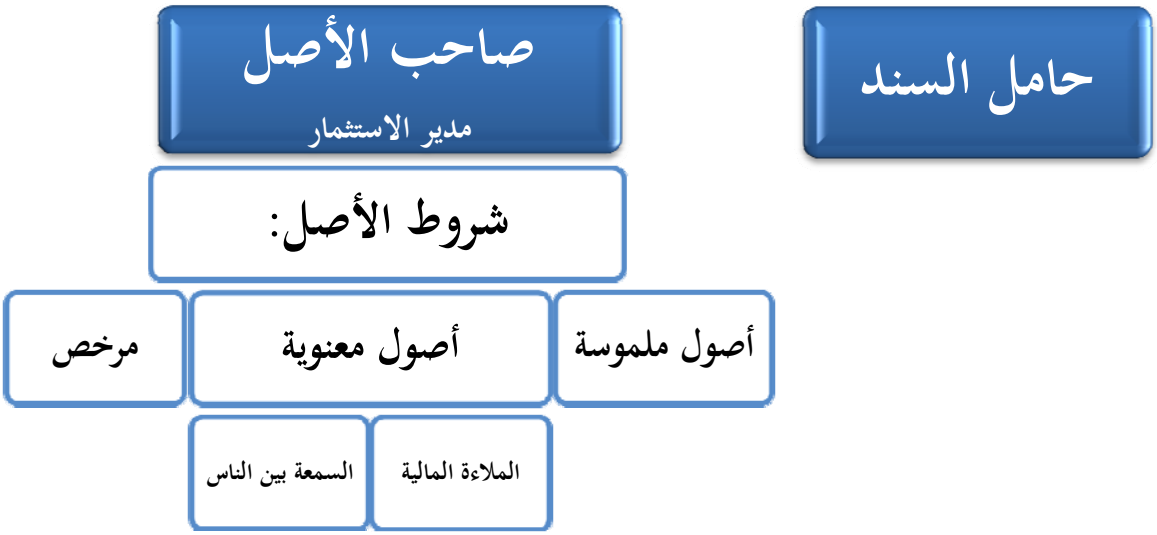
– جانب الريعية والتنافسية

- مصلحة الجهة المصدرة للسندات
- مصلحة المستفيد

ولا يتم الانتقال من محور إلى آخر إلا بعد قبول السادة المختصين لمضمون المحور.

3.2. فكرة السندات

صورة العملية هي صندوق استثماري قائم على العقار، وحامل السند هو شريك في إيرادات العقار فقط وليس في الأصل.



3.3. تعليقات على ما كتب داخل الوثيقة:

	النص من الوثيقة	التعليق
.1	"سميت هذه الوثيقة وثيقة مشاركة في منفعة لأنها **مشاركة في ريع و عائدات عقار** محدد بالاسم والرقم والملكية وكل ما يثبت ذلك ويحقق الشروط التي سوف يرد ذكرها."	لم يذكر أن المشارك مالك للعين إضافة (لاستحقاقه العائد)
.2	السند: هو حصة مشاركة في عائدات العقار محدداً القيمة ومحددة فيه الأرباح **ومربوطاً بالليبر**. الربح: يساوي (**ليبر زائد ثلاثة في المائة في السنة**) و**لا تتغير هذه النسبة**	غرر وجهالة في العقد وابتعاد عن القاعدة الشرعية (الغنم بالغرم).
.3	وكذلك يجوز الاتفاق على حساب الليبر **إما في أول العقد أو عند تسلم القيمة أو وقت السداد واسترجاع القيمة**، وهذا يتم بالتراضي بين الأطراف ذات الصلة.	هو ليس بيع ائتمان، ولا يصح الاتفاق في مجلس السداد بل يجب أن يكون نتيجة العمل. في المشاركات تظهر النتائج بعد العمل. في الائتمان: الاتفاق في أول العقد، بلا زيادة ولا نقصان.
.4	ويعتبر حامل السند مشاركاً في جزء من عائدات العقار ولكن تكون حركة مشاركته **مرتبطة بارتفاع ونزول الليبر**.	هذا هو الربا. والمشاركات الشرعية تعتمد النتائج الفعلية للأعمال الاستثمارية.
.5	**يجوز** للمشتري أن يبيع لغيره بالقيمة التي اشترى بها أو أقل منها..... **يجوز** له أن يبيع لمشتري آخر بأقل من تلك المدة	هذه حقوق طبيعية فكيف يعبر عنها بـ"يجوز"! الشرط في غير محله، فالمالك يسلط على ملكه. أي: له حق التصرف الشرعي (بيعاً) ما دام يملك، وهو طائع مختار، بأن يبيع بأقل أو بأكثر، أو بما يساوي. وفي البيع لا تُحدَّد المدة، بل ينقلب العقد إلى إجارة ببيع المنافع، مع بقاء ملك الأصل.
.6	كذلك يجوز له أن يبيع **بأقل من الربح الذي اشترى به**	وهل يشترى الربح؟ هذا يدخل تحت الخيارات Options
.7	فوائد السندات (1-2-4)	غير متحققة

3.4. أهم النتائج والتوصيات

توصل السادة الحضور إلى النتائج التالية:

1. العملية ليست تسييل أصول.
2. الصكوك على نوعين:
   2.1. صكوك قائمة على الأصول: حيث يتملك أصحاب الأسهم الأصل، وتعد شراكة تامة الملكية وهي شرعية (مثل صكوك أبراج مكة).
   2.2. صكوك مسندة بالأصول: حيث لا يتملك أصحاب الأسهم الأصل وإنما يشاركون بربح الأصل، وهنا لم تحصل شراكة بالمفهوم الشرعي والقانوني (مثل صكوك النخيل).

والعملية الموصوفة في السند هي صكوك مسندة بالأصول فيها غرر شديد وهي غير جائزة

3. يمكن تصحيح العملية عبر جعلها شركة مضاربة:
   3.1. رب المال (أصحاب السندات)
   3.2. المضارب (صاحب الفندق)

وتم الاتفاق على متابعة موضوع النقاش عبر جلسات أخرى في حال وافق الشيخ سعيد آل لوتاه على تكليف اللجنة بتصحيح العملية.