

الهندسة المالية الشيطانية في عقود المدائنة



د. فؤاد بن حدو

دكتورة في إدارة الأعمال والمالية

أستاذ في جامعة الشهيد أحمد زبانة - غليزان - دولة الجزائر

تعتمد البنوك الإسلامية في غالبية معاملتها التعامل بعقود **المدائينات** والتي فاقت حسب بعض التقارير السنوية نسبة ٨٠٪، ولا زالت توجس خيفة من عقود المشاركات. وهذا نظراً بطبيعة الحال لقلّة المخاطر فيها وإحاطتها بالضمانات الكافية وتحقيقاً لأرباح مضمونة والمحددة مسبقاً مع استرجاع رأس المال. هذا التفضيل جاء بسبب عدة عوامل من بينها وجود هندسة مالية قادرة على ابتكار وتصميم لمنتجات جديدة بديلة وإيجاد حلول للمخاطر. لكن رغم هذا كله إلا أنه يستلزم وجود هيئة الرقابة الشرعية نزيهة تشرف على رقابة هذه الهندسة لتفادي الوقوع في المحذور شرعاً، ومن جعل تلك الصيغ مجرد عقود وهمية. وبناء على ما تم ذكره، فإن الإشكالية هذا البحث تصاغ على النحو الآتي: "كيف يمكن للهندسة المالية الإسلامية شيطنة عقود المدائينات؟". ولأجل الإجابة على هذه الإشكالية؛ قمنا بتقسيم هذه الورقة البحثية إلى:

المبحث الأول: الهندسة المالية الشيطانية في المراجعة للآمر بالشراء

المراجعة المركبة أو كما يطلق عليها في البنوك الإسلامية بالمراجعة للآمر بالشراء هي أحد بيوع الأمانة، يتقدم فيها الزبون بطلب إلى البنك بأن يشتري له سلعة معينة ويعده بأن يشتريها منه فيما بعد بربح معين يكون من نصيبه، حيث يدعى الطرف الأول الأمر بالشراء والثاني المأمور بالشراء¹. ومن صور هندسته المالية الشيطانية مايلي:

١. بيع البنك للسلعة قبل التملك: تمر المراجعة بمجموعة من الخطوات المتتابعة بدءاً من مرحلة الوعد بالتملك فالبيع بالتنفيذ، وقد درجت في بعض البنوك من باب التسيير في خطوات المراجعة على توقيع الزبون على كافة المستندات دفعة واحدة بما فيها عقد المراجعة، وقبل أن يشتري البنك الساعة وقبضها حقيقة أو حكماً بالتمكين أو تسليم المستندات المخولة بالقبض، وهو ما يدخل في بيع

¹ فؤاد بن حدو، "النظرة الفقهية والاقتصادية لصيغة التمويل بيع المراجعة للآمر بالشراء في البنوك الإسلامية"، مجلة القيمة المضافة لاقتصاديات الأعمال، المجلد 01، العدد 02، 2020، جامعة الشلف، الجزائر، ص: 42-44 (بتصرف).

البنك ما ليس عنده وبيع مالم يقبض المحرمين شرعاً. ولهذا عمدت الهندسة المالية الاسلامية في بعض البنوك الحريضة على شرعية المعاملة إلى علاج تلك الاشكالية، من خلال الاستفادة من الأساليب التقنية بوضع آلية في الحاسوب تلتزم التزاماً كلياً بمراحل المراجعة، فلا يمكن مثلاً: طباعة عقد المراجعة آلياً إلا بعد بيان النظام الآلي شراء البنك للسلعة وتملكه لها.

٢. وجو ارتباط عقدي سابق بين الزبون الأمر بالشراء والبائع الأصلي، وعلم البنك أو توطؤه في ذلك، وتمويله تلك العملية بالمراجعة، فهذه المعاملة في حقيقتها تمثل قرضاً ربوياً.

٣. كون البائع في المراجعة هو الزبون نفسه أو وكيله أو شركة مملوكة للزبون وعلم البنك أو توطؤه في ذلك، لما يترتب على ذلك من الوقوع في بيع العينة المحرم شرعاً.

٤. المراجعة بين الأقارب في النسب بصورة فيها حيلة على العينة، كالتواطؤ بين الزوجين والبنك على أن يبيع أحد الزوجين لآخر سلعة ما وليكن مثلاً وحدة سكنية من خلال البنك بالمراجعة، وتستخدم قيمتها في سداد جزء من الديون المتعثرة للزبون البائع في البنك، والجزء الآخر يستخدمه مثلاً في نشاطه.

٥. قيام البنك بتوكيل الزبون الأمر بالشراء في المراجعة لشراء السلعة والبيع لنفسه، واستلام السلعة، واقتصار دور البنك على استيفاء المستندات مكتبياً. وبذلك ينتفي ضمان البنك عن تملك السلعة. وقد نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم: (عَنْ رِيحٍ مَالٍ يَضْمَنُ)¹.

٦. الاتفاق بين البنك والزبون على المشاركة في مشروع أو صفقة محددة مع وعد أحدها للآخر بشراء حصته بقيمتها الإسمية بالمراجعة الحالية أو المؤجلة في وقت لاحق، حيث أن ذلك يؤول الى ضمان الشريك لحصة شريكه وإلى الربا.

٧. اشتغال وثيقة الوعد في المراجعة على مواعيد ملزمة للطرفين، حيث أنها حينئذ تشبه عقد البيع نفسه قبل التملك.

٨. حصول البنك في المراجعة على عمولة ارتباط أو تسهيلات، ولا تجوز شرعاً لأنها مقابل حق التعاقد، وهو إرادة ومشئئة، وليس محلاً للمعاوضة. بينما عمولة التسهيلات ترتبط بمنح التسهيل الائتماني

¹ أبي عيسى محمد الترمذي، "جامع الترمذي"، كتاب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، حديث رقم: 1234، بيت الأفكار الدولية للنشر والتوزيع، الرياض، دت، ص: 219.

الذي يمثل الحد الأعلى لمبلغ يعتمد البنك للزبون، ويحق للزبون الاستفادة منه في عدد من التعاملات، وقد يتقيد بنوع معين من المعاملات أو من السلع أو بفترة محددة. وقد تحسب تلك العمولة على كامل المبلغ الائتماني أو على الجزء غير المحسوب من الحد الأعلى المتفق عليه، ولا تجوز شرعاً؛ لأنه إذا كان لا يجوز الحصول على مقابل في حالة إعطاء الأموال فعلاً إلى الزبون فلا تجوز - من باب أولى - العمولة مقابل استعداد البنك لمداينة الزبون بالأجل.

٩. تقاضي البنك من الزبون الواعد بالشراء في المراجعة الاستيرادية عمولة عن فتح الاعتماد، فهذا لا يجوز شرعاً؛ لأن البنك يفتح الاعتماد لصالحه بصفته المشتري للسلعة. ولكن يمكن للبنك إضافة التكاليف الفعلية المتعلقة بفتح الاعتماد إلى جملة التكاليف، كما تتيح الهندسة المالية الإسلامية للبنك تحميل المشتري عمولة فتح الاعتماد من خلال إدراجها في التكلفة إذا تم فتح الاعتماد لدى بنك آخر.

١٠. حصول البنك على تكاليف إدارية في المراجعة لجبر الانخفاض في نسبة الربح في حالة وضع البنك المركزي سقفاً أعلى لنسبة عائد المراجعة، فتكاليف الإدارية ينبغي أن تكون ضمن ربح المراجعة.

١١. عدم إفصاح البنك للزبون عن تفاصيل التكاليف التي أدخلها في ثمن السلعة، فمن حق الزبون أن يعلم ذلك، ولا يحق للبنك إضافة لتكلفة السلعة سوى التكاليف المالية المباشرة المدفوعة للغير، كتكاليف النقل والتخزين ورسوم الاعتماد المستندي وأقساط التأمين ونحوها.

١٢. حصول البنك على خصم نقدي على السلعة من البائع الأصلي ويستفيد هو بالخصم دون الزبون، فهذا لا يجوز شرعاً؛ لأن المراجعة من بيوع الأمانة التي لا بد للبنك فيها من أخبار الزبون برأس مال السلعة.

١٣. ربط عائد المراجعة بمؤشر قابل للتحديد في المستقبل¹؛

١٤. فالربح في عقد المراجعة يلزم أن يكون محدداً سواء أكان بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضافاً إليه مبلغ التكاليف، ولا يصح أن يترك لمتغيرات أو مؤشرات مجهولة.

¹ كريبته مثلاً بمؤشر ليبور (Libor)، والذي يمثل متوسط سعر الفائدة الذي تتقاضاه البنوك الكبرى مقابل القروض قصيرة الأجل ويطلق على سعر الفائدة بين البنوك في لندن. وقد بدأ العمل به عام 1986 وانتهى به سنة 2023، حيث تم استبداله بمؤشرات آخر بديلة خالية من المخاطر مثل: مؤشر التمويل لليلة واحدة (SOFR)، وهذا بعد فضائح التلاعب بالأسعار، وانخفاض المعاملات البنكية. أنظر رابط تاريخ الإطلاع: 10/08/2026، على الساعة: 00:40

- ١٥ . اشتراط عدم انتقال ملكية السلعة إلى الزبون إلا بعد سداد الثمن؛
- ١٦ . الرجوع على هامش الجدية في المراجعة بمقدار الضرر الفعلي إضافة الى عائد الفرضة البديلة في حالة نكول الزبون عن تنفيذ وعد الملمزم . فليس للبنك في هذه الحالة سوى اقتطاع الضرر الفعلي نتيجة النكول، ولا يدخل في ذلك عائد الفرصة البديلة .
- ١٧ . قبول البنك فاتورة البيع النهائية الصادرة من البائع الأصلي في المراجعة بالشراء باسم الزبون، حيث إن البنك هو المشتري الحقيقي من البائع الأصلي وليس الزبون .
- ١٨ . تقاضي البنك من الزبون الواعد بالشراء في المراجعة الاستيرادية عمولة عن فتح الاعتماد ، فهذا لا يجوز شرعاً؛ لأن البنك يفتح الاعتماد لصالحه بصفته المشتري للسلعة، ولكن يمكن للبنك إضافة التكاليف الفعلية المتعلقة بفتح الاعتماد إلى جملة التكاليف، كما تتيح الهندسة المالية الإسلامية للبنك تحميل المشتري عمولة فتح الاعتماد من خلال إدراجها في التكلفة إذا تم فتح الاعتماد لدى بنك آخر .
- ١٩ . حصول البنك على تكاليف إدارية في المراجعة لجبر الانخفاض في نسبة الربح خاصة في حالة وضع البنك المركزي سقفاً أعلى لنسبة عائد المراجعة، فمصاريفه الإدارية ينبغي أن تكون ضمن ربح المراجعة .
- ٢٠ . قبول البنك فاتورة البيع النهائية الصادرة من البائع الأصلي في المراجعة للأمر بالشراء باسم الزبون، حيث أن البنك هو المشتري الحقيقي من البائع الأصلي وليس الزبون .
- ٢١ . جدولة دين المراجعة بالشراء بتأجيل موعد أداء الدين مقابل زيادة في مقداره، وكذلك تحميل زبون المراجعة غرامة التأخير في حال تأخره عن السداد، فهذا من الربا المحرم شرعاً .
- ٢٢ . النص في عقد المراجعة للأمر بالشراء على حصول الزبون على جائزة السداد المبكر في حالة تعديله سداد التزاماته لدى البنك، فذلك من الربا المحرم شرعاً .
- ٢٣ . إصدار صكوك قابلة للتداول بديون المراجعة؛
- ٢٤ . تجديد المراجعة على نفس السلعة، فهذا من صور بيع الدين المحرمة؛

٢٥. إجراء المراجعة المؤجلة في الذهب أو الفضة أو العملات¹.

المبحث الثاني: الهندسة المالية الشيطانية في البيع الآجل

بيع الآجل مركب من كلمتين البيع والآجل (المدة والزمن)². وهي بيع السلعة بثمن مؤجل يزيد عن ثمنها نقداً³. ومن صور هندسته المالية الشيطانية ما يلي⁴:

١. ربط عائد البيع الآجل بمؤشر قابل للتحديد في المستقبل، كربطه بمؤشر مستقبلاً؛
٢. جدولة دين البيع الآجل بتأجيل موعد أداء الدين مقابل زيادة في مقدراه، وكذلك تحميل الزبون غرامة تأخير في حال تأخره عن السداد؛
٣. النص في عقد البيع الآجل على حصول الزبون على جائزة السداد المبكر في حالة تعجيله سداد التزاماته لدى البنك؛
٤. بيع السلعة محل البيع الآجل المرهونة للبنك حال تأخر الزبون عن السداد بقيمة أكبر من مستحقات البنك، وأخذ البنك الزيادة لنفسه وعدم ردها للزبون (أكل أموال الناس بالباطل)؛
٥. إصدار صكوك قابلة للتداول بديون البيع الآجل؛
٦. تجديد عقد البيع الآجل على نفس السلعة؛
٧. تسيط السلعة في البيع الآجل لبيع العينة.

المبحث الثالث: الهندسة المالية الشيطانية في السلم

السلم هو بيع آجل بعاجل، يدفع فيه الثمن حالاً⁵ ويؤجل فيه تسليم السلعة⁶. ومن صور هندسته المالية الشيطانية ما يلي:

١ أشرف محمد دوابه، "الهندسة المالية الإسلامية"، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 2017م، ص: 240-243، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، "المعايير الشرعية (1-48)"، معيار الشرعي رقم (8) المراجعة للأمر بالشراء، المنامة، البحرين، 1435هـ/2014م، ص: 108-116.

٢ فؤاد بن حدو، "الصيرفة الإسلامية: موسوعة علمية عن آلية عمل البنوك الإسلامية"، ألفا للوثائق، الطبعة الأولى، قسنطينة، الجزائر، 2021، ص: 462.

٣ جميل أحمد، "الدور التنموي للبنوك الإسلامية": دراسة نظرية تطبيقية 1980-2000"، أطروحة دكتوراه دولة غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005-2006م، ص: 153.

٤ أشرف محمد دوابه، "الهندسة المالية الإسلامية"، مرجع سابق، ص: 250-251.

٥ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، "المعايير الشرعية (1-48)"، معيار الشرعي رقم (10) السلم والسلم الموازي، مرجع سابق، ص: 165.

٦ فؤاد بن حدو، "الصيرفة الإسلامية: موسوعة علمية عن آلية عمل البنوك الإسلامية"، مرجع سابق، ص: 471.

١. تأخير البدلين الثمن والسلعة، فهذا من بيع الكالئ بالكالئ (بيع الدين بالدين) المحرم شرعاً لقول عبد الله ابن عمر رضي الله عنهما: (أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الْكَالِئِ بِالْكَالِئِ)¹ ولا يجوز تأخير دفع الثمن عن ثلاثة أيام كحد أقصى؛
٢. جعل القروض النقدية أو ديون المعاملات المستحقة للبنك على الزبون (دين رأس مال سلم). حيث ذلك من بيع الدين بالدين المحرم شرعاً؛
٣. التعامل بالسلم للتحوط في أسعار العملات. فهذا لا يجوز شرعاً لاشتراط التقابض؛
٤. ربط عقد سلم بعقد سلم آخر؛
٥. بيع سلعة السلم بعينها قبل استلامها. فحينئذ تكون سلعة السلم متعينة، ولم تبق سلعة موصوفة في الذمة، وبيع السلم قبل قبضه من قبيل بيع الدين الممنوع شرعاً؛
٦. أن يكون المسلم فيه نقوداً أو ذهباً أو فضةً إذا كان رأس مال السلم نقوداً أو ذهباً أو فضةً؛
٧. النص في عقد السلم على شرط جزائي عن التأخير في تسليم المسلم فيه. فذلك من الربا؛ وذلك لأن المسلم فيه عبارة عن دين، ولا يجوز اشتراط الزيادة في الديون عند التأخير².
٨. إصدار صكوك قابلة للتداول بديون السلم (لا يجوز تداولها بالبيع والشراء قبل التسوية).

المبحث الرابع: الهندسة المالية الشيطانية في الاستصناع

- الاستصناع هو عقد من العقود التي يتم بموجبها تقدم الزبون للبنك بغرض تصنيع أو بناء سلعة غير جاهزة حالياً بمواصفات معينة، ويقوم البنك بتلبية رغبة الزبون وتوفير تلك السلعة بعد تصنيعها وفق المواصفات المحددة من قبل الزبون، وهو من عقود البيوع³. ومن صور هندسته المالية الشيطانية مايلي:
١. تمويل البنك الزبون طالب الاستصناع (المستصنع)، وهو في الوقت نفسه الصانع؛

¹ عطية سالم، "شرح بلوغ المرام"، كتاب البيوع، باب الربا، شرح حديث النهي عن بيع الكالئ بالكالئ، الجزء 201، ص: 10، المكتبة الشاملة، <https://shamela.ws/book/7714/2162> (رغم ضعف الحديث عند الحفاظ إلا أن الأمة اتفقت على أنه لا يجوز بيع الدين بالدين).

² أشرف محمد دوابه، "الهندسة المالية الإسلامية"، مرجع سابق، ص: 263، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، "المعايير الشرعية (1-48)"، معيار الشرعي رقم (10) السلم والسلم الموازي، مرجع سابق، ص: 165.

³ محمد البلتاجي، "صيف التمويل الإسلامية (2).." بيع الاستصناع"، صحيفة الاقتصادية الإلكترونية، السعودية، العدد: 22، 5368، جوان 2008م.

- ٢ . تمويل البنك الزبون طالب الاستصناع مع الصانع جهة مملومة للمستصنع بنسبة الثلث فأكثر، حتى ولو تم ذلك عن طريق المناقصة؛
- ٣ . تمويل البنك عقد استصناع أبرم بين مستصنع وجهة أخرى، خاصة عند عجز المستصنع عن سداد مستحقات تلك الجهة . وهذا بخلاف تمويل مشروع بدأ به صانع سابق، وتم تصفية العملية بحالتها الراهنة على حساب الزبون مع الصانع السابق، وتم إبرام عقد الاستصناع عن بقية العمل الذي لم يتم إنجازه، فهو أمر جائز شرعاً؛
- ٤ . شراء البنك من الصانع مصنوعات أو معدات بثمن حال وبيعها اليه بثمن مؤجل أزيد؛
- ٥ . فكل ما ذكر في النقاط السابقة يجعل من التمويل حيلة ربوية، ويدخل البنك في بيع العينة .
- ٦ . إجراء المراجعة في الاستصناع بأن يحدد الثمن بالتكلفة وزيادة معلومة . فهذا يخالف مقتضى المراجعة ، والذي يجب أن يكون شيئاً موجوداً مملوكاً معلوم الثمن قبل المراجعة، بينما عقد الاستصناع يبرم قبل التملك ؛ لأنه بيع موصوف في الذمة غير معين، ولأن التكلفة لا تعرف إلا بعد الإنجاز، والثمن يجب أن يكون معلوماً عند إبرام العقد؛
- ٧ . أن يكون الاستصناع شيئاً معيناً بذاته، وإنما يكون الاستصناع فيما حدد بالموصفات لا بالتعيين . حيث أن الاستصناع عقد على مبيع في الذمة، وتعيين المبيع وبيعه بالاستصناع يدخل في بيع الانسان ما لا يملك . كما أن المصنوع في الغالب يكون من قبيل المعدوم فلا يمكن أن يكون عيناً، والمعدوم يتعلق بالذمة، وما يتعلق بالذمة يكون ديناً؛
- ٨ . بيع البنك شيء مصنوع قبل تسلمه من الصانع، حيث أن ذلك من قبيل بيع المعدوم، وبيع ما لا يملك، لأنه غير موجود عند البائع . وهذا بخلاف إبرام عقد استصناع آخر على شيء موصوف في الذمة مماثل لما تم شراؤه من الصانع (الاستصناع الموازي)؛
- ٩ . ربط البنك بين عقد الاستصناع وعقد الاستصناع الموازي، ومن ثم التحلل من التسليم في أحدهما إذا لم يقع التسليم في الآخر، أو التأخير، أو الزيادة في التكاليف . فهذا من قبيل بيعتين في بيعة، وبيع المعدوم، وبيع ما لا يملك؛

١٠. اشتراط البنك في عقد الاستصناع توكيل الصانع في بيع المصنوع. حيث إن المصنوع وقت التعاقد غير موجود، وهو ما يدخل في بيع المعلوم وبيع ما لا يملك وبيع مالم يقبض، ولا يصح التوكيل إلا بعد التمكن من قبض الشيء المصنوع؛

١١. اشتراط البنك البراءة من العيوب في الاستصناع. حيث أن الاستصناع بيع موصوف في الذمة، والبراءة إنما تكون في بيع المعين، والانتفاع بالشيء المصنوع لا يأتي إلا بسلامته من العيوب.

١٢. وضع البنك شرطاً جزائياً في عقد الاستصناع بالنسبة للزبون المستصنع إذا تأخر في أداء الثمن، لأن ذلك من قبيل الربا. وهذا على خلاف تخفيض الثمن عند تعديل السداد، فيجوز إذا كان غير مشروط في العقد؛

١٣. عدم تحمل البنك نتيجة إبرامه عقد استصناع بصفته صانعاً تبعات المالك ونفقات الصيانة والتأمين قبل التسليم إلى المستصنع (الزبون)، وتحمل التزاماته مع الزبون إلى الصانع في عقد الاستصناع الموازي¹.

١٤. إصدار صكوك قابلة للتداول بديون الاستصناع.

المبحث الخامس: الهندسة المالية الشيطانية في الإجارة

الإجارة هي عقد لازم على منفعة لمدة معلومة بثمن معلوم². وتنقسم عند الفقهاء باعتبار تنوع المنفعة المعقود عليها إلى قسمين³: إجارة أعيان (المنافع): أي أن المعقود عليه هو المنفعة كاستئجار الدور والأراضي والسيارات ونحوها، وإجارة أعمال: أي أن المعقود عليه هو العمل كاستئجار أرباب الحرف والصنائع والعمال.

¹ أشرف محمد دوابه، "الهندسة المالية الإسلامية"، مرجع سابق، ص: 272-273، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، "المعايير الشرعية (1-48)"، معيار الشرعي رقم (11) الاستصناع والاستصناع الموازي، مرجع سابق، ص: 170-172.

² فليح حسن خلف، "البنوك الإسلامية"، جدارا للكتاب العالمي، عمان - الأردن، الطبعة الأولى، 2006م، ص: 393.

³ وهبة الزحيلي، "المعاملات المالية المعاصرة"، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثامنة، 2011م، ص: 75-76، فؤاد بن حدو، "الاقتصاد الإسلامي وما بعد الأزمة المالية العالمية: دراسة مقارنة مع الأنظمة الوضعية"، ألفا للوثائق، قسنطينة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2018م، ص: 418.

فمن صور الهندسة المالية الشيطانية في الإجارة المنتهية بالتملك (التأجير التمويلي) نجد¹ :

- ١ . شراء البنك الأصل من المستأجر ثم تأجيره له تأجيراً منتهياً بالتملك أكثر، فهذا من العينة ولا مقصد منه سوى توسط الأصل لتوفير سيولة حالية للزبون مقابل التزامه بيدين هو الثمن الآجل بمبلغ أكبر من السيولة النقدية التي حصل عليها، فهو في حقيقته نقد بنقد بزيادة. ولتجنب عقد العينة لا بد من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها إلى المستأجر. حيث إن تغير العين أو تغير قيمتها بمضي المدة يجعلها بمثابة غير أخرى.
- ٢ . عقد البنك عقد إجارة للزبون ينتهي بتملكه العين المؤجرة مقابل ما دفعه الزبون المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً. فالإجارة هنا ليست فعلية ولكنها ساترة للبيع. ولا يصح أن تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى، ولا بد من إبرام عقد التملك عند تنفيذ الوعد.
- ٣ . عقد البنك عقد إجارة أصل للزبون بأجرة معلومة ولمدة معلومة مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل، حيث أن البيع لا يقبل الإضافة للمستقبل، لأن أثره لا يختلف عن صيغته؛
- ٤ . عقد البنك عقد إجارة حقيقي واقترب به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار)؛
- ٥ . تملك العين المستأجرة بعقد واحد يجب في الإجارة المنتهية بالتملك ، تحديد طريقة تملك العين للزبون بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة؛ إما وعد بالبيع ثمن رمزي أو وعد بالهبة ، أو عقد هبة معلق على شرط سداد أقساط؛
- ٦ . وجود وعد ملزم من طرفي العقد البنك والزبون المستأجر. حيث أن ذلك يمثل مواعداً ملزمة للطرفين، وهي ممنوعة شرعاً؛ لأنها في حكم العقد نفسه؛

¹ أشرف محمد دوابه، " الهندسة المالية الإسلامية "، مرجع سابق، ص: 278-280، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، " المعايير الشرعية (1-48)"، معيار الشرعي رقم (9) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، مرجع سابق، ص: 135-140.

٧. اشتراط البنك براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاء، أو عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أو بسبب خارج عن إرادته؛ وذلك لأن هذا مخالف لمقتضى العقد الذي هو المعاوضة بين الأجر والمنفعة، فإذا تعطلت المنفعة كلياً أو جزئياً صارت الأجرة من قبيل أكل المال بالباطل.

٨. اشتراط البنك ضمان العين المؤجرة على المستأجر، فلا يتحمل المؤجر ما يلحق لآعين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر أو تقريطه. فالعين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير.

٩. اشتراط البنك المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة؛ وذلك لأن هذا الاشتراط يخالف مقتضى عقد الإجارة، ولأن بقاء المنفعة واجب على المؤجر ويتحقق ذلك إلا بسلامة العين وصيانتها وذلك لاستحقاقه الأجرة التي هي مقابل المنفعة. ويجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر. وعلى المستأجر الصيانة التشغيلية أو الدورية (العادية).

١٠. اشتراط البنك المؤجر على المستأجر قيام الأخير بالتأمين على الأصل تأميناً تكافلياً إسلامياً من حسابه الخاص؛ وذلك لأن ضمان العين على البنك، ويمكن علاج ذلك من خلال الهندسة المالية الإسلامية بأخذ البنك المؤجر لتلك التكاليف في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة، علماً لأنه لا يجوز له تحميل المستأجر بعد العقد أي تكلفة إضافية زادت على ما كان متوقعاً عند تحديد الأجرة. كما يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراءات التأمين على حساب المؤجر.

١١. اشتراط البنك المؤجر زيادة في الأجرة يستحقها المؤجر في حال تأخر المستأجر في السداد، فالأجرة المتأخرة تصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز استراط زيادتها؛ لأن هذا من ربا الجاهلية. ومن صور الهندسة المالية الشيطانية في إجارة الأعمال أو الخدمات ما يلي¹:

١. تأجير البنك الخدمة من المستأجر ثم تأجيرها لنفس المستأجر بثمن أكبر مقسطاً، فهذا من العينة.
٢. وجود وعد ملزم من طرفي العقد البنك والزبون المستأجر. حيث إن ذلك يمثل مواعدة ملزمة للطرفين، وهي ممنوعة شرعاً؛ لأنها في حكم العقد نفسه.

¹ أشرف محمد دوابه، " الهندسة المالية الإسلامية"، مرجع سابق، ص: 284.

٣ . اشتراط البنك المؤجر البراءة من أي عيوب تخل بالانتفاع في العين المؤجرة، أو عدم المسؤولية عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان ذلك بفعل البنك أم بسبب خارج الإرادة؛ وذلك لأن هذا مخالف لمقتضى العقد الذي هو المعاوضة بين الأجرة والمنفعة، فإذا تعطلت المنفعة كلياً أو جزئياً صارت الأجرة من قبيل أكل المال بالباطل.

٤ . اشتراط البنك المؤجر زيادة على أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع، فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها؛ لأن هذا من ربا الجاهلية.

٥ . الربط بين الإجارة الموصوفة في الذمة إذا تم إبرامها مع مقدم الخدمة، وبين عقد الإجارة مع المستفيد من الخدمة، وتحميل الزبون الضرر الناشئ عن تأخير أو عدم تسليم مقدم الخدمة للخدمة فالموصوف في الذمة لا يجوز التصرف فيه قبل قبض محله أي تعيينه ، ولا بد من استقلالية العقد.

وختاماً على ما تم عرضه في هذا البحث المتعلق الهندسة المالية الشيطانية لعقود المداينات ؛ يتوجب على البنوك الاسلامية ومن خلال هيئة الرقابة الشرعية على إلزامية إخضاع الهندسة المالية للرقابة لمجموعة من الضوابط الشرعية الدقيقة التي تضمن توافق المنتجات والأدوات المالية المبتكرة مع مقاصد الشريعة الإسلامية، وتربط الابتكار بالنشاط الاقتصادي الحقيقي بعيداً عن المضاربات الوهمية والمحرمات .