

**T.C.**  
**İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**İSLAM İKTİSADI VE HUKUKU ANABİLİM DALI**  
**İSLAM İKTİSADI VE HUKUKU BİLİM DALI**

**FİLİSTİN İSLAM BANKALARINDA UYGULANAN**  
**FİNANSAL SÖZLEŞMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Osama KHAMAYSA**

**İSTANBUL**

**Nisan, 2019**

**T.C.**  
**İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**İSLAM İKTİSADI VE HUKUKU ANABİLİM DALI**  
**İSLAM İKTİSADI VE HUKUKU BİLİM DALI**

**FİLİSTİN İSLAM BANKALARINDA UYGULANAN FİNANSAL**  
**SÖZLEŞMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Osama KHAMAYSA**

**Tez Danışmanı**

**Dr. Öğr. Üyesi. Mohamed Cherif EL AMRI**

**İSTANBUL**

**Nisan, 2019**

الجمهورية التركية  
جامعة إسطنبول صباح الدين زعيم  
معهد العلوم الاجتماعية  
قسم الاقتصاد الإسلامي

العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية

دراسة فقهية تحليلية لأهمها

إعداد الطالب

أسامة خميسة

إشراف

د. محمد الشريف العمري

إسطنبول  
نيسان، 2019

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Bu çalışma, jürimiz tarafından İslam İktisadı ve Hukuku Anabilim Dalı, İslam İktisadı ve Hukuku Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman Dr. Öğr. Üyesi Mohamed Cherif El AMRI

.....  


Üye Dr. Öğr. Üyesi Abdelkader CHACHI

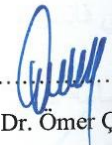
.....  


Üye Dr. Öğr. Üyesi Şamil ŞAHİN

.....  


Onay

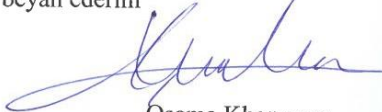
Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

.....  
  
Prof. Dr. Ömer ÇAHA  
Enstitü Müdürü



## BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Yüksek lisans tezi olarak hazırladığım “**Filistin İslam Bankalarında Uygulanan Finansal Sözleşmelerin Değerlendirilmesi**” adlı çalışmanın öneri aşamasından sonuçlandığı aşamaya kadar geçen süreçte bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle uyduğumu, tez içindeki tüm bilgileri bilimsel ahlak ve gelenek çerçevesinde elde ettiğimi, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığımı, bu çalışmamda doğrudan veya dolaylı olarak yaptığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu beyan ederim

  
Osama Khamaysa

لقد التزمت خلال الفترة من مرحلة اقتراح رسالتي تحت عنوان "العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية دراسة فقهية تحليلية لأهمها" وحتى نهاية إعدادي لهذه الرسالة وفقاً لقواعد الأخلاقية العلمية. وأقر بأنني قد قمت بإعداد جميع المعلومات في الرسالة وفقاً لقواعد كتابة الرسالة التي حصلت عليها في إطار الأخلاقيات العلمية والتقاليد، وأن جميع الاقتباسات التي استخدمتها في رسالتي بشكل مباشر أو غير مباشر هي كما وثقتها وأثبتتها في قائمة المراجع.

أسامة خميسة



# ÖZET

## FİLİSTİN İSLAM BANKALARINDA UYGULANAN FİNANSAL SÖZLEŞMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Osama Khamaysa

Yüksek Lisans, İslam İktisadı ve Hukuku

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Mohamed Cherif EL AMRI  
Nisan -2019, 201 Sayfa

Bu Çalışma Filistin'deki İslami Bankaların finansal sözleşmelerin tahlili ve değerlendirilmesini, Faizsiz Finans Kuruluşları Muhasebe ve Denetim Kurumu (AAOIFI) tarafından yayınlanan Şeri Standartlarla karşılaştırılmasını ve özellikle murabaha akdi, mülkiyetin devriyle sonuçlanan İcare akdi ve İstisna akdine ilişkin Şeri Standartların uygulamalarını ve yükümlülüklerini tespit etme, bu akitlere ilişkin düşünceleri ve varsa şeriata aykırılıkları belirlemeyi amaçlamaktadır. Araştırmacı konuyu ele alırken birkaç yöntem kullanmıştır. Tanımlama yöntemiyle Araştırmacı, Filistin'deki İslami Bankaların finansal işlemlerinin çeşitlerini, büyüklüklerini, uygulama şekillerini; Analiz yöntemi ile Filistin'deki İslami Bankaların finansal işlemlerini Şer'i Standartlar ışığında tahlilini; Eleştirel Yöntem ile Filistin'deki İslami Bankaların finansal işlemlerinin önemli kısmı eleştiriye tabi tutmuştur. Çalışmada önemli neticelere varılmıştır. Bunlardan bir kaçını zikredecek olursak; her üç bankada da söz konusu akitlerin uygulamasında belirgin farklılık bulunmaktadır. Mesela müşteri ile sözleşme imzalanmadan önceki aşamada güvence bedeli ve kaparo ayırımına gidilmemektedir. Yine bazı bankalar yaptıkları akitlerde, malın gizli ve açık ayıplardan sorumlu olmama hususundaki tutumlarını beyan etmemektedir. Hakeza bazı bankaların murabaha akitlerinde kar miktarı veya oranı beyan edilmemektedir. Özellikle mülkiyetin devri ile sonuçlanan İcare akdine ilişkin önemli tespitler bulunmaktadır. Şöyle ki, bazı İslami bankalar kira konusu malın kendisinden yararlanmayacak derecede olan ayıplarından sorumsuzluk hükmü koydukları, yine kira konusu mala ilişkin bankanın karşılaması gereken resim, masraf ve vergilerin müşteriye yüklendiği, malın kısmen veya tamamen zıyaı durumunda bankanın sorumluluğunun sözleşmelerde açıkça belirtilmediği tespit edilmiştir. İstisna akdine gelince, akdin kurulması ve uygulanmasının analizi ve değerlendirilmesi

yapıldığında, İslami bankaların büyük oranda AAOIFI'nin İstisna Standardına baęlı kaldığı görölmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Filistin İslam Bankaları, Murabaha, Mülkiyetin Devri ile Sonuçlanan İcare, İstisna.



**ABSTRACT**  
**FINANCING CONTRACTS IN THE ISLAMIC**  
**PALESTINIAN BANKS: AN ANALYTICAL AND**  
**JURISPRUDENTIAL STUDY OF THE MOST**  
**IMPORTANT ONES**

**Osama Khamaysa**

**Master, Islamic Economics and Law**

**Supervisor: Dr. Mohamed Cherif EL AMRI**

**April- 2019, 201 Page**

This study aims to evaluate and analyze the financing contracts in the Islamic Palestinian banks, and compare them with the Shariah standards of the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions) to determine the extent of the banks' implementation and commitment to the Shariah standards, especially in the: Murabaha (cost-plus financing) contract by the purchaser, The contract of rent-to-own/ lease leading to with proprietorship, The Istisna'a contract. The study also attempts to expose any comments or irregularities, in those contracts. The researcher has followed several approaches in this endeavour, including: The Descriptive Method whereby the researcher describes the financing contracts in the Islamic Palestinian banks, in terms of their types and size, and the mechanisms of their application. Another adopted approach is the analytical approach, through the analysis of the contracts in the Islamic Palestinian banks, in light of Shariah standards. Finally, a Critical Approach via which the researcher assessed the most important financing contracts in the Islamic Palestinian banks. The study reached a range of results, mainly: the presence of a clear discrepancy in the three banks' implementation of the aforementioned contracts. Singled out is the security deposit and the earnest money in the Murabaha contract at the pre-

signature stage of the contract with the client, and also the none indication by certain banks of their position in regards the contracts' voidance from any hidden or apparent defects, in addition to the revelation of the amount or profit ratio in the Murabaha contract. With regard to the lease leading to proprietorship (rent-to-own), the most important observations would be that some Islamic banks state their none-liability for the leased property's defects that hinders benefiting. In addition, all fees, charges and taxes incurred by the lease are levied to the tenant (the client) even if owed by the lessor (the bank), nor is the contracts' position stated in the event of partial or total damage to the property. As for the Istisna'a contract, after consideration, analysis and studying the practical reality that the Islamic banks by in large committed to the application of the Istisna'a standard.

**Key words:** Islamic Palestinian banks, Murabaha for the purchaser, lease leading to proprietorship, Istisna'.

# الملخص بالعربية

## العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية

دراسة فقهية تحليلية لأهمها

أسامة خميسة

رسالة ماجستير، قسم الاقتصاد الإسلامي

مشرف الرسالة: محمد شريف العمري

مارس-2019، 156 صفحة

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم وتحليل العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية، ومقارنتها مع المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) لمعرفة مدى تطبيقها والتزامها بالمعايير الشرعية خاصة عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وعقد الاستصناع، وبيان الملاحظات أو المخالفات الشرعية إن وجدت على العقود. وقد اتبع الباحث عدة مناهج لدراسة الموضوع منها: المنهج الوصفي حيث قام الباحث من خلاله بوصف عقود التمويل في المصارف الإسلامية الفلسطينية، من حيث أنواعها وحجمها، وآليات تطبيقها، والمنهج التحليلي من خلال تحليل العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية، في ضوء المعايير الشرعية. والمنهج النقدي إذ قام الباحث من خلاله بنقد أهم المخالفات في تلك العقود. وتوصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج كانت أهمها: وجود اختلاف واضح بين المصارف الثلاثة في تطبيقها للعقود المشار إليها؛ من أهمها عدم التفريق بين هامش الجدية والعربون في عقد المرابحة في مرحلة ما قبل توقيع العقد مع العميل، وأيضا عدم بيان بعض المصارف موقفها من البراءة من العيوب الخفية أو الظاهرة في العقد، وكذلك عدم بيان مبلغ أو نسبة الربح في عقد المرابحة. وفيما يخص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كانت أهم الملاحظات عليه أن بعض المصارف الإسلامية تبرا من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، وأيضا تحميل المستأجر (العميل) كافة الرسوم والمصاريف ورسوم الضرائب المترتبة على المأجور حتى لو كانت مستحقة على المؤجر (البنك)، ولم تبين العقود موقفها في حالة هلاك العين جزئيا أو كليا. أما عقد الاستصناع فتبين عند تحليله وتقييمه ودراسة الواقع التطبيقي أن المصارف الإسلامية ملتزمة إلى حد كبير بتطبيق معيار الاستصناع لأيوبي.

الكلمات المفتاحية: المصارف الإسلامية الفلسطينية، المرابحة للأمر  
بالشراء، الإجارة المنتهية بالتمليك، الاستصناع.



## شكر وتقدير

إنه لمن دواعي فخري واعتزازي أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان والتقدير العظيم والامتنان إلى الدكتور الفاضل: محمد الشريف العمري، المشرف على هذه الرسالة، بما قدمه من وافر جهده العظيم والتميز، وملاحظاته، وتوجيهاته القيمة، التي كان لها الأثر البالغ في تذليل الصعوبات التي واجهتني، وإنارة الطريق أمامي، فتمكنت من إخراج هذه الرسالة إلى النور.....

كما يسرني أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير والمحبة والإجلال إلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة على ما قدموا لي من ملاحظات قيمة أثرت الرسالة وزادت من قوتها العلمية.....

وكل امتناني وشكري إلى الجهات المعنية في جمهورية تركيا، وخاصة جامعتي اسطنبول صباح الدين زعيم على ما قدموه لي من مساعدة وتعاون.....

وأخيراً أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من قدم لي النصح والإرشاد، فلهم مني الحب والتقدير والاحترام.





## قائمة المحتويات

ii.....	ÖZET
v.....	Abstract
v.....	الملخص بالعربية
ج.....	شكر وتقدير
ح.....	إهداء
خ.....	فهرس المحتويات
ز.....	فهرس الجدول
ش.....	فهرس الملاحق
1.....	الفصل التمهيدي
1.....	1.1. المقدمة
2.....	2.1. مشكلة الدراسة
2.....	3.1. أسئلة الدراسة
2.....	5.1. أهمية الدراسة
3.....	6.1. منهجية الدراسة
3.....	7.1. حدود ومجتمع الدراسة:
3.....	8.1. الدراسات السابقة:
7.....	9.1. هيكلية الدراسة
11.....	الفصل الثاني: المصارف الإسلامية الفلسطينية وأهم العقود التمويلية فيها. ... 11
11.....	1.2. ماهية المصارف الإسلامية الفلسطينية
11.....	1.1.2. المصارف الإسلامية الفلسطينية، نشأتها وتطورها
11.....	2.1.2. الهيئات الإشرافية والقوانين المنظمة للمصارف الإسلامية الفلسطينية:
14.....	..... 14
25.....	2.2. أهم المنتجات والعقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية

1.2.2. المنتجات التمويلية في المصارف التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية.	25
2.2.2. العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية.	27
الفصل الثالث: عقد المراجعة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية بين المشروعية والتطبيق	30
1.3. ماهية عقد المراجعة للأمر بالشراء، ومشروعيته، وأركانه، وشروطه.	30
1.1.3. تعريف المراجعة للأمر بالشراء	30
2.1.3. مشروعية المراجعة للأمر بالشراء	31
3.1.3. أركان عقد المراجعة للأمر بالشراء	32
4.1.3. شروط عقد المراجعة للأمر بالشراء	34
2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقته للمعايير الشرعية	36
1.2.3. كيفية إجراء عقد المراجعة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية	36
2.2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية	37
3.2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني ومدى مطابقته للمعايير الشرعية	44
4.2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية	52
5.2.3. مقترحات لعقد المراجعة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية	58
الفصل الرابع: عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية بين المشروعية والتطبيق	62
1.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك: تعريفه، مشروعيته، أركانه، وشروطه.	62
1.1.4. تعريف الإجارة المنتهية بالتملك	63
2.1.4. مشروعية الإجارة	63
3.1.4. أركان عقد الإجارة المنتهية بالتملك	65
4.1.4. شروط عقد الإجارة المنتهية بالتملك	66
2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية الإسلامية (أيوفي).	67

1.2.4.1. كيفية إجراء المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية.	68
2.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية.	69
3.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني، ومدى مطابقته للمعايير الشرعية.	74
4.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا الإسلامي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية.	80
5.2.4. مقترحات تعديل عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية.	86
الفصل الخامس: عقد الاستصناع والاستصناع الموازي في المصارف الإسلامية الفلسطينية بين المشروعية والتطبيق	
1.5. عقد الاستصناع، والاستصناع الموازي، تعريفه، مشروعيته، أركانه، وشروطه.	93
1.1.5. تعريف عقد الاستصناع:	93
2.1.5. مشروعية الاستصناع.	94
3.1.5. أركان عقد الاستصناع.	96
4.1.5. شروط عقد الاستصناع.	96
2.5. عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقته للمعايير الشرعية (أيوفي).	97
1.2.5. كيفية إجراء عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية.	98
2.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية.	99
3.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني، ومدى مطابقته للمعايير الشرعية.	103
4.2.5. عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية.	107
5.2.5. مقترحات لعقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية.	111
الفصل السادس: الخاتمة والنتائج والتوصيات والمصادر والمراجع.	
1.6. الخاتمة:	118
2.6. النتائج:	118

3.6. التوصيات: ..... 120

4.6. المصادر والمراجع: ..... 122



## فهرس الجداول

### الفصل الثاني:

جدول 1.2. عدد الفروع والموظفين في البنك من سنة التأسيس لغاية سنة 2018م..... 15

جدول 2.2. عدد الفروع والموظفين في البنك من سنة التأسيس لغاية سنة 2018م..... 15

جدول رقم 3.2. حجم عقود التمويل في البنك الإسلامي العربي..... 31

جدول 4.2. حجم عقود التمويل في البنك الإسلامي الفلسطيني..... 31

جدول 5. 2. حجم عقود التمويل في مصرف الصفا الإسلامي..... 32

### الفصل الثالث:

جدول 1.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي في ضوء المعايير الشرعية..... 43

جدول 2.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني في ضوء المعايير الشرعية..... 49

جدول 3.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي في ضوء المعايير الشرعية..... 55

جدول 4.3. الفروق في تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية لعقد المرابحة للأمر بالشراء..... 59

### الفصل الرابع:

جدول 1.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي في ضوء المعايير الشرعية..... 72

جدول 2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني في ضوء المعايير الشرعية..... 77

جدول 3.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا في ضوء المعايير

82.....	الشرعية.....
جدول 4.4. الفروق في تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية الثلاثة لعقد	
87.....	الإجارة المنتهية بالتمليك.....

#### الفصل الخامس:

جدول 1.5. يشير إلى عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي في ضوء	
102.....	المعايير الشرعية.....
جدول 2.5. يشير إلى عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني في ضوء	
105.....	المعايير الشرعية.....
جدول 5.3. عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي في ضوء المعايير	
109.....	الشرعية.....

## فهرس الملاحق

- ملحق رقم (1) عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي.... 127
- ملحق رقم (2) عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني. 132
- ملحق (3) عقد المرابحة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي..... 134
- ملحق رقم (4) عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي... 135
- ملحق رقم (5) عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني 140
- ملحق رقم (6) عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا الإسلامي. 144
- ملحق (7) عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي ..... 147
- ملحق رقم (8) عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني ..... 162
- ملحق رقم (9) عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي..... 168
- ملحق (10) قرار جدولة الديون في البنك الإسلامي الفلسطيني..... 179
- ملحق رقم (11) قرار هلاك العقارات الممولة من البنك الإسلامي الفلسطيني
- 181.....



## الفصل التمهيدي

### 1.1. المقدمة

الحمد لله حمد الشاكرين، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين القائل: (من يرد الله به خيراً يفقهه بالدين)<sup>1</sup>، وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، ونسأل الله تعالى أن يمن علينا بالتوفيق والبركات، وأن يفتح علينا فتح العارفين ويوفقنا إلى ما يحب ويرضى، ويجعل عملنا هذا متقبلاً وخالصاً لوجهه الكريم، ويثقل به ميزاننا يوم لا ينفع مال ولا بنون، إلا من أتى الله بقلب سليم أما بعد:

ظهرت فكرة النظام المصرفي الإسلامي في فلسطين منتصف تسعينيات القرن الماضي إبان قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية؛ وتأسيس سلطة النقد الفلسطينية سنة 1994م. وكان أول ظهور له سنة 1995م، ففي هذه السنة تأسس البنك الإسلامي العربي كأول مصرف إسلامي في فلسطين، وبعدها لقيت المصارف الإسلامية قبولاً واسعاً من المجتمع الفلسطيني؛ وذلك نتيجة لانتشارها في فلسطين، وكان عدد المصارف الإسلامية آنذاك لا يتجاوز المصرفين وهما: البنك الإسلامي العربي، والبنك الإسلامي الفلسطيني. وفي النصف الأخير من سنة 2016م تم افتتاح مصرف جديد وهو مصرف الصفا الإسلامي ليصل عدد المصارف الإسلامية في فلسطين إلى ثلاثة مصارف إسلامية في جميع أنحاء فلسطين.

يتميز النظام المصرفي الإسلامي في فلسطين بتعدد وتنوع المنتجات المالية الإسلامية مما يجعله قادراً على الاستجابة لرغبات العملاء بمختلف إمكانياتهم. حيث تتيح هذه المنتجات الفرصة لتمويل من يحتاج، ولتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ومن أهم تلك المنتجات البطاقات الائتمانية، وتمويل السيارات، والتمويل السلعي، والتمويل العقاري.

ويتميز أيضاً النظام المصرفي الإسلامي في فلسطين بتعدد وتنوع عقود التمويل الإسلامي التي تجعله قادراً على تقديم أفضل الخدمات والتسهيلات بمختلف المجالات، ومن أهم تلك العقود: عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الاستصناع، وعقد المساومة، وعقد المضاربة، وعقد المشاركة، وعقد بيع المنافع وعقد السلم. ولذلك جاءت هذه الدراسة كي تحلّل وتقوم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين من الناحية الشرعية لمعرفة مدى مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في ضوء المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة

<sup>1</sup> محمد بن إسماعيل، البخاري، صحيح بخاري، د.ط، (لبنان، بيروت، كتاب العلم 71، دار ابن كثير، 2002م)، ص 231.

للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)، حيث تقتصر هذه الدراسة على تحليل وتقويم أهم ثلاثة عقود في المصارف الإسلامية الفلسطينية وهي: عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وعقد الاستصناع.

### 2.1. مشكلة الدراسة

تعتبر العقود التمويلية عصب العمل المصرفي في المصارف الإسلامية عموماً والفلسطينية خصوصاً؛ حيث تعتمد عليها المصارف في تعاملها مع العملاء، كما تعتبر أداة الربط بين العميل والمصرف الإسلامي، ولذلك فإن دراسة العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي) يعتبر ضرورياً لكل الأطراف التي لها مصلحة سواء كانوا مؤسسات إشرافية على المصارف الإسلامية أو للمصارف الإسلامية ذاتها أو لعملائها.

### 3.1. أسئلة الدراسة

1. ما أهم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية؟
2. ما مدى مطابقة العقود التمويلية وإجراءاتها العملية في المصارف الإسلامية الفلسطينية للمعايير الشرعية (أيوفي)؟

### 4.1. أهداف الدراسة

تتمثل أهداف الدراسة فيما يلي:

1. دراسة أهم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية.
2. دراسة مدى مطابقة العقود التمويلية وإجراءاتها العملية في المصارف الإسلامية الفلسطينية للمعايير الشرعية أيوفي.

### 5.1. أهمية الدراسة

ما يميز المصارف الإسلامية عن المصارف التقليدية هو مدى تطبيق المصارف الإسلامية للشريعة الإسلامية في العقود التمويلية وهذا يتطلب التعرف على تطبيقات تلك العقود في المصارف الإسلامية الفلسطينية وتقييمها من الناحية الشرعية، ولذلك تكمن أهمية الدراسة في النقاط الآتية:

1. كون العقود التمويلية الإسلامية تمثل عصب المصارف الإسلامية.
2. غياب الدراسات التي اهتمت بدراسة وتحليل العقود التمويلية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين.
3. كونها شاملة لجميع المصارف الإسلامية في فلسطين، وأهم العقود التمويلية فيها، ومن هذه العقود عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وعقد الاستصناع.

## 6.1. منهجية الدراسة

ستعتمد هذه الدراسة على عدة مناهج وهي ما يلي:

1. المنهج الوصفي: وذلك من خلال وصف عقود التمويل في المصارف الإسلامية الفلسطينية، من حيث أنواعها وحجمها، وآليات تطبيقها.
2. المنهج التحليلي: وذلك من خلال تحليل العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية، وذلك في ضوء المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في).
3. المنهج النقدي: من خلال نقد أهم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية، ومن هذه العقود عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الاستصناع.

## 7.1. حدود ومجتمع الدراسة

ستقتصر الدراسة على تحليل عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الاستصناع، المطبقة في البنك الإسلامي الفلسطيني، والبنك الإسلامي العربي، ومصرف الصفا الإسلامي، ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في).

## 8.1. الدراسات السابقة:

دراسة (حسام الدين عفانه 1996م) بعنوان: **بيع المرابحة للأمر بالشراء دراسة تطبيقية في ضوء تجربة شركة بيت المال الفلسطيني العربي**<sup>2</sup>. تهدف هذه الدراسة إلى مساهمة شركة بيت المال الفلسطيني العربي في دراسة بيع المرابحة للأمر بالشراء من الناحيتين النظرية والعملية التطبيقية فكانت هذه الدراسة مشتملة على الجانب النظري من حيث التعريف ببيع المرابحة وحكمه عند الفقهاء المتقدمين ثم التعريف ببيع المرابحة للأمر بالشراء واختلاف الفقهاء المعاصرين فيه وبيان أدلتهم مع بيان القول الراجح في المسألة، أما الجانب العملي فتحدثت فيه عن نشأة شركة بيت المال وأهدافها ونشاطاتها الاستثمارية وكيفية تعاملها ببيع المرابحة للأمر بالشراء والخطوات المتبعة في ذلك وتعرضت للشبهات التي أثرت حول تطبيق بيع المرابحة للأمر بالشراء وأجيب عليها.

اقتصرت دراسة حسام الدين عفانه على بيان الجانب النظري والعملي لعقد بيع المرابحة للأمر بالشراء كما هو مطبق في شركة بيت المال الفلسطيني

<sup>2</sup> حسام الدين، عفانه، بيع المرابحة للأمر بالشراء دراسة تطبيقية في ضوء تجربة شركة بيت المال الفلسطيني العربي (فلسطين، بيت المال الفلسطيني العربي، 1996م).

العربي، أما دراسة الباحث تهدف إلى استعراض وتحليل وتقويم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية وأيضا بيان الإجراءات العملية لتنفيذ التمويل، وذلك من خلال مقارنتها مع المعايير الشرعية الصادرة عن أيوفي لمعرفة مدى مطابقتها لتلك المعايير.

**دراسة (محمد البلتاجي، 1997م) بعنوان: معايير تقويم أداء المصارف الإسلامية دراسة تطبيقية.<sup>3</sup>**

هدفت الدراسة إلى إيجاد معايير أداء للمصارف الإسلامية للتعرف على مدى تحقيق المصارف الإسلامية لأهدافها التي أنشئت لأجلها خلال عقدين من الزمان، وذلك عن طريق استخدام نموذج يحتوي على عدة معايير وأدوات القياس وتطبيق ذلك على عينة من المصارف الإسلامية، وقد تبين من خلال الدراسة الميدانية أنه لا توجد أية معايير محاسبية لاستخدامها لتقويم الأداء في المصارف الإسلامية، مما حدا بالبنك الإسلامي للتنمية إلى الدعوة لتكوين هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، لإيجاد معايير خاصة بالمصارف الإسلامية.

اقتصرت دراسة (محمد البلتاجي) على إيجاد معايير أداء للمصارف الإسلامية لتعرف على مدى تحقق المصارف الإسلامية بشكل عام لأهدافها التي أنشئت لأجلها، أما دراسة الباحث ستقوم على بتحليل وتقويم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، وخاصة عقد المرابحة للأمر بالشراء، والإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الاستصناع، من خلال مقارنتها بالمعايير الشرعية (أيوفي) لمعرفة مدى مطابقتها لتلك المعايير.

**دراسة (عبد الباري مشعل 2007م) بعنوان: تقويم المنتجات المالية الإسلامية من منظور المصادقية الشرعية<sup>4</sup>**

هدفت هذه الدراسة إلى تقويم المنتجات المالية الإسلامية من منظور المصادقية الشرعية، وذلك على صعيد الصكوك والبطاقات الائتمانية والصناديق الاستثمارية والمشتقات المالية وهيكل التمويل المركبة، حيث أن موضوع البحث هو ليس التشكيك في مدى الجواز الشرعي لتلك المنتجات وإنما تنظر هذه الدراسة إلى الجواز الشرعي أو المصادقية الشرعية على أنها مساحة يتم على امتدادها تقويم المنتجات المالية الإسلامية، حيث تناول الباحث في هذه الدراسة موضوعين وهما: معايير تقويم المنتجات المالية

<sup>3</sup> محمد، البلتاجي، معايير تقويم أداء المصارف الإسلامية دراسة نظرية تطبيقية، (مصر، 1997م).

<sup>4</sup> عبد الباري، مشعل، بحث بعنوان: تقويم المنتجات المالية الإسلامية من منظور المصادقية الشرعية، المؤتمر الدولي السابع للمؤسسات المالية الإسلامية، الكويت، 13-14/1/2007 م

الإسلامية المعاصرة، وتقويم بعض المنتجات الإسلامية من منظور المصادقية الشرعية .

ركزت دراسة عبد الباري مشعل على تقويم المنتجات المالية الإسلامية من منظور المصادقية الشرعية، وذلك على صعيد الصكوك والبطاقات الائتمانية والصناديق الاستثمارية والمشتقات المالية وهياكل التمويل المركبة، أما دراسة الباحث اقتصت في تقويم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية وهي عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الاستصناع، ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية، ومحاولة اقتراح نموذج لتلك العقود.

**دراسة (منذر عبد الهادي رجب زيتون 2010م) بعنوان: تقييم جودة أداء وسائل الاستثمار (المرابحة، المضاربة، المشاركة، الإجارة المنتهية بالتملك) في المصارف الإسلامية الأردنية دراسة تطبيقية.<sup>5</sup>**

هدفت الدراسة إلى تقييم جودة أداء وسائل الاستثمار في البنوك الإسلامية الأردنية، حيث شملت البنك الإسلامي الأردني، والبنك الإسلامي العربي، وتتمثل أهداف الدراسة الأساسية في الإجابة على عدة أسئلة منها، هل يوجد لجودة الأداء الاستثماري للبنوك الإسلامية الأردنية أثر في الالتزام بضوابط لتقييم الوسائل الاستثمارية فيها، وقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج ومن أهمها، وجود أثر لجودة أداء وسائل الاستثمار في البنوك الإسلامية على التزامها بمعايير الضوابط الشرعية، وجود أثر لزيادة جودة الأداء الاستثماري على زيادة مستوى التزامها بضوابط تقييم وسائل الاستثمار في البنوك الإسلامية الأردنية.

اقتصرت دراسة (منذر عبد الهادي زيتون) على تقييم جودة أداء وسائل الاستثمار في المصارف الإسلامية الأردنية وذلك من الناحية المالية وأثره على الاستثمار، أما دراسة الباحث تتميز بأنها تعمل على تقويم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية، ومحاولة اقتراح نموذج لتلك العقود للموضوع الدراسة.

<sup>5</sup> منذر عبد الهادي، زيتون، تقييم جودة أداء وسائل الاستثمار (المرابحة، المضاربة، المشاركة، والإجارة المنتهية بالتملك) في البنوك الإسلامية الأردنية، (الأردن، دراسة تطبيقية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، 2010م).

دراسة (أحمد محمد عبد السلام الأسطل 2014م) بعنوان مدى تطبيق معيار المحاسبة رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين.<sup>6</sup>

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف العاملة في فلسطين، ولتحقيق أهداف الدراسة قام الباحث بعمل دراسة تحليلية تغطي ثلاثة جوانب وهي بيان الواقع العملي لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال استخدام بعض المؤشرات والقاء الضوء على الشروط التنفيذية للتعاقد بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ومدى توافقها مع الضوابط الشرعية إضافة إلى تحليل المعالجة المحاسبية لحالة عملية لبيان مدى توافق هذه المعالجة مع المعالجة المحاسبية للمعيار المحاسبي المالي رقم (8)، ومدى تطبيق هذا المعيار.

اقتصرت دراسة (أحمد محمد عبد السلام الأسطل) على مدى تطبيق المعيار المحاسبي المالي رقم (8) للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف العاملة في فلسطين من الناحية المحاسبية المالية، حيث كان تركيز هذه الدراسة على الجانب المحاسبي المالي أكثر من الجانب الشرعي، أما دراسة الباحث سوف تركز على تحليل وتقويم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وعقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الاستصناع، من الناحية الشرعية ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية (أيوفي).

دراسة (عبد الباري مشعل 2016م) بعنوان: كيف نقيم تطور الالتزام الشرعي في الصناعة المالية الإسلامية خلال أربعين عاماً.<sup>7</sup>

تناولت الدراسة كيفية تقييم الالتزام الشرعي في الصناعة المالية، وذلك من خلال تحديد المحاور الشاملة لتقييم الالتزام الشرعي للصناعة المالية الإسلامية، وتصميم مجموعة من المعايير العادلة والموضوعية لتقييم الالتزام الشرعي للصناعة المالية الإسلامية لكل محور من المحاور المذكورة، وتهدف هذه المعايير المقترحة إلى تحديد مساهمة كل محور من المحاور الشاملة في تطوير الالتزام الشرعي في الصناعة المالية الإسلامية، وتحديد مواطن الضعف من أجل التحسين، وتتناول المحاور الشاملة لتقييم الالتزام

<sup>6</sup> أحمد محمد عبد السلام، الأسطل، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، (فلسطين، الجامعة الإسلامية، رسالة ماجستير، 2014م).

<sup>7</sup> عبد الباري، مشعل، كيف نقيم تطور الالتزام الشرعي في الصناعة المالية الإسلامية خلال أربعين عاماً، (البحرين، بحث مقدم لمؤتمر أيوفي العالمي في عامها الخامس والعشرين، 2016م).

الشرعي للصناعة المالية الإسلامية سبعة محاور وهي: مؤسسات البنية التحتية الدولية، مؤسسات البنية التحتية المحلية، المرجعية الشرعية، والمؤسسة المالية الإسلامية، وظيفية التدقيق الشرعي الخارجي، وظيفية التدقيق المالي الخارجي، ويوصى الباحث بتطبيق مجموعة المعايير العادلة والموضوعية لتقييم الالتزام الشرعي للصناعة المالية الإسلامية.

اقتصرت دراسة عبد الباري مشعل على تصميم مجموعة من المعايير العادلة والموضوعية لتقييم الالتزام الشرعي للصناعة المالية الإسلامية، وأما هذه الدراسة فسوف تركز على دراسة حالة عملية تطبيقية من خلال تقويم العقود التمويلية المطبقة في المصارف الإسلامية الفلسطينية.

وبعد عرض لأهم الدراسات والأبحاث المتعلقة بدراسة الباحث، وبحدود علم الباحث لا يوجد دراسة علمية تقويمية هدفت إلى تقويم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، فهذه الدراسة جاءت لتعمل على تحليل وتقويم العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية، أما الدراسات الأخرى فإنها تحدثت عن التقويم والتحليل من الناحية المالية أو المحاسبية أو من الناحية النظرية ومعظمها كانت دراسات على مصارف غير فلسطينية، ومن أهم هذه الدراسات: دراسة (أحمد بلخير) عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة دراسة حالة البنك الإسلامي للتنمية، ودراسة (المومني) الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق، ودراسة (حسام الدين عفانة) بيع المرابحة المركبة كما تجريره المصارف الإسلامية في فلسطين، وبحث منشور (لسعد الدين بن محمد الكبي) بيع المرابحة والتطبيق المعاصر، وغيرها من الدراسات والأبحاث والمقالات التي نشرت في مجال دراسة صيغ وعقود التمويل.

## 9.1. هيكليّة الدراسة

اشتملت الدراسة على مقدمة، وخمسة فصول، وخاتمة، على النحو الآتي:

### 1.1. الفصل التمهيدي، وفيه الآتي:

#### 2.1. المقدمة

#### 3.1. مشكلة الدراسة

#### 4.1. أهداف الدراسة

#### 5.1. أهمية الدراسة

#### 6.1. حدود الدراسة

#### 7.1. منهجية الدراسة

#### 8.1. الدراسات السابقة

#### 9.1. هيكليّة الدراسة

## الفصل الثاني: المصارف الإسلامية الفلسطينية وأهم العقود التمويلية فيها:

### 1.2. ماهية المصارف الإسلامية الفلسطينية

- 1.1.2. المصارف الإسلامية الفلسطينية، مفهومها ونشأتها وتطورها
- 2.1.2. الهيئات الإشرافية والقوانين المنظمة للمصارف الإسلامية الفلسطينية
- 3.1.2. الحوكمة الشرعية في المصارف الإسلامية الفلسطينية
- 2.2. أهم المنتجات والعقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية
- 1.2.2. المنتجات التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية
- 2.2.2. العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية

## الفصل الثالث: عقد المرابحة للأمر بالشراء بين المشروعية والتطبيق في المصارف الإسلامية الفلسطينية

### 1.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء، تعريفه، مشروعيته، أركانه، وشروطه:

- 1.1.3. تعريف عقد المرابحة للأمر بالشراء
- 2.1.3. مشروعية عقد المرابحة للأمر بالشراء
- 3.1.3. أركان عقد المرابحة للأمر بالشراء
- 4.1.3. شروط عقد المرابحة للأمر بالشراء
- 2.3. المرابحة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية الإسلامية (أيوبي)
- 1.2.3. كيفية إجراء عقد المرابحة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية

### 2.2.3. المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية

### 3.2.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية

### 4.2.3. المرابحة للأمر بالشراء في مصرف الصفا ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية

### 5.2.3. مقترحات وتوصيات لعقد المرابحة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية

## الفصل الرابع: عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية

### 1.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك، تعريفه، مشروعيته، شروطه، وأركانه،

#### 1.1.4. تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك



- 2.1.4. مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك
- 3.1.4. أركان عقد الإجارة المنتهية بالتملك
- 4.1.4. شروط عقد الإجارة المنتهية بالتملك
- 2.4. الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية الإسلامية (أيوفي)**
- 1.2.4. كيفية إجراء عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية
- 2.2.4. الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية
- 3.2.4. الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية
- 4.2.4. الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية
- 5.2.4. مقترحات وتوصيات لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية
- الفصل الخامس: عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية**
- 1.5. عقد الاستصناع، والاستصناع الموازي، تعريفه، مشروعيته، شروطه، وأركانه**
- 1.1.5. تعريف عقد الاستصناع والاستصناع الموازي
- 2.1.5. مشروعية عقد الاستصناع والاستصناع الموازي
- 3.1.5. أركان عقد الاستصناع
- 4.1.5. شروط عقد الاستصناع والاستصناع الموازي
- 2.5. عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية مدى مطابقتها للمعايير الشرعية الإسلامية (أيوفي)**
- 1.2.5. كيفية إجراء عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية
- 2.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي مدى مطابقتها للمعايير الشرعية
- 3.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني مدى مطابقتها للمعايير الشرعية
- 4.2.5. عقد الاستصناع في مصرف الصفا مدى مطابقتها للمعايير الشرعية
- 5.2.5. مقترحات وتوصيات لعقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية

## الفصل السادس: الخاتمة والنتائج والتوصيات والمصادر والمراجع

1.6. الخاتمة

2.6. النتائج

3.6. التوصيات

4.6. المصادر والمراجع



## الفصل الثاني: المصارف الإسلامية الفلسطينية وأهم العقود

### التمويلية فيها

#### 1.2. ماهية المصارف الإسلامية الفلسطينية

يتناول هذا المحور تعريف ونشأة وتطور المصارف الإسلامية الفلسطينية، والهيئات الإشرافية والقوانين المنظمة لها، والحوكمة الشرعية فيها.

#### 1.1.2. المصارف الإسلامية الفلسطينية، مفهومها ونشأتها وتطورها

##### 1.1.1.2 مفهوم المصارف الإسلامية:

###### أ. المصرف لغة:

**المصرف:** "اسم مكان مشتق من الصرف، وهو المكان الذي يتم فيه الصرف"<sup>8</sup>.

**والصرف لغة:** "رد الشيء من حال إلى حال، أو إبداله بغيره"<sup>9</sup>، وهذا المعنى

ورد في قول الله تعالى على لسان يوسف عليه السلام:

"قَالَ رَبِّ السِّجْنُ أَحَبُّ إِلَيَّ

مِمَّا يَدْعُونَنِي إِلَيْهِ

وَإِلَّا تَصْرِفْ عَنِّي كَيْدَهُنَّ أَصْبُ إِلَيْهِنَّ وَأَكُنْ مِنَ

الْجَاهِلِينَ"<sup>10</sup>، والصرف أيضا: "رد الشيء عن وجهه"<sup>11</sup>، وبيع النقد

بالنقد<sup>12</sup>، ومبادلة عملة وطنية بعملة أجنبية"<sup>13</sup>.

###### ب. المصارف الإسلامية اصطلاحاً:

لم يتجاوز عمر المصارف الإسلامية الخمسين سنة، وكونها بدأت بتجارب

فردية، وليست منظمة، اختلف الباحثون في تعريفها، وإن كان هناك تقارب

بين بعضها؛ وفيما يلي مجموعة من هذه التعاريف:

<sup>8</sup> أحمد مختار، عمر، معجم اللغة العربية المعاصر، ط1، ج2، (القاهرة، مصر، عالم الكتب، مادة (صرف)، 2008م)، ص1292.

<sup>9</sup> أحمد، الشرباصي، المعجم الاقتصادي الإسلامي، ط1، (بيروت، لبنان، دار الجيل، 1981م)، ص255.

<sup>10</sup> سورة يوسف، آية (33).

<sup>11</sup> أبو الحسن علي بن إسماعيل، ابن سيده، المحكم والمحيط الأعظم، تحقيق عبد الحميد هندواي، ط1، (بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية، مادة (صرف)، م8، 2000م)، ص301.

<sup>12</sup> محمد رواس قلعجي، وحامد صادق قنبي، معجم لغة الفقهاء، ط2، م1، (عمان، الأردن، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، 1988م)، ص114.

<sup>13</sup> أحمد المختار، عمر، معجم اللغة العربية المعاصر، ص1291.

التعريف الأول: "بأنها مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكافل الإسلامي، وتحقيق عدالة التوزيع، ووضع المال في المسار الإسلامي".<sup>14</sup>

التعريف الثاني: وهو التعريف الشائع للمصارف الإسلامية " أنها مؤسسة مصرفية لا تتعامل بالفائدة (الربا) أخذاً وعتاءً"<sup>15</sup>.

التعريف الثالث: " هو مؤسسة نقدية مالية تعمل على جلب الموارد النقدية من أفراد المجتمع وتوظيفها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية بشكل يضمن نموها ويحقق هدف التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي للشعوب والمجتمعات الإسلامية"<sup>16</sup>.

التعريف الرابع: " هو مؤسسة مصرفية تلتزم في جميع معاملاتها ونشاطاتها الاستثمارية، وإدارتها لجميع أعمالها بالشريعة الغراء ومقاصدها، وكذلك بأهداف المجتمع الإسلامي داخلياً وخارجياً"<sup>17</sup>.

من خلال التعاريف السابقة يظهر أن التعريف الثالث أشمل وأجمع وأوضح لمفهوم المصارف الإسلامية.

### 2.1.1.2. المصارف الإسلامية الفلسطينية: نشأتها وتطورها

تعد المصارف الإسلامية بالمفهوم المؤسسي كيانات حديثة بالنسبة لتاريخ العمل المصرفي المعاصر، ولعل أول تسجيل رسمي حديث لعبارة البنك الإسلامي تمثل في اتفاقية تأسيس البنك الإسلامي للتنمية عام 1974م، وهي نتيجة الإرادة المشتركة لدول منظمة المؤتمر الإسلامي لإنشاء هذه المؤسسة الدولية الهادفة إلى دعم التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي لشعوب الدول الأعضاء والمجتمعات الإسلامية مجتمعة ومنفردة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، أما على صعيد العمل المصرفي التجاري للقطاع الخاص فقد شهدت دولة الإمارات العربية المتحدة مولد بنك دبي الإسلامي عام 1975م، وهو أول بنك إسلامي متكامل للخدمات والأنشطة يتم إنشاؤه بالمفهوم المصرفي المعاصر<sup>18</sup>، ثم استمرت حركة إنشاء وتأسيس المصارف الإسلامية في طريقها نحو التقدم والازدهار حتى وصولها فلسطين.

<sup>15</sup> أحمد عبد العزيز، النجار، البنوك الإسلامية وأثرها في تطوير الاقتصاد الوطني، د.ط، (لبنان، مجلة المسلم المعاصر، 1980م)، ص163.

<sup>16</sup> محمود عبد الكريم، أرشيد، المدخل الشامل إلى معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، (الأردن، دار النفائس للنشر والتوزيع، 2014م) ص15.

<sup>17</sup> محسن أحمد، الخضير، البنوك الإسلامية، (مصر، دار الحرية للنشر والتوزيع، 1990م)، ص17.

<sup>18</sup> محمد، الزحيلي، المصارف الإسلامية، (مجلة الاقتصاد الإسلامي، بدون سنة نشر)، ص48.

<sup>20</sup> سامي، حمود، مستقبل المصارف الإسلامية في ظل النظام العالمي المصرفي، (جدة، دراسات اقتصادية إسلامية، البنك الإسلامي للتنمية، العدد الأول).

ترجع نشأة المصارف الإسلامية في فلسطين إلى منتصف التسعينات من القرن الماضي حيث تزامن وجودها مع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية، ففي الفترة التي بدأت المصارف الإسلامية انتشارها في العالم العربي والإسلامي كانت فلسطين تزرع تحت وطأة الاحتلال العسكري الإسرائيلي، وبذلك لم يكن أي تواجد للمصارف الإسلامية في فلسطين، قبل قدوم السلطة الوطنية. وتمثلت أول تجربة للمصارف الإسلامية في تاريخ فلسطين، في قيام أول عمل مصرفي إسلامي من خلال منح سلطة النقد الفلسطينية بنك القاهرة عمان ترخيصاً بفتح أول فرع له في قطاع غزة للتعامل وفقاً للشريعة الإسلامية سنة 1995م، إلى جانب منحها عدة تراخيص جديدة لفتح مصارف وطنية وإسلامية، ومنها البنك الإسلامي العربي سنة 1995م، والبنك الإسلامي الفلسطيني سنة 1995م، وبنك الأقصى الإسلامي سنة 1998م، ومصرف الصفا الإسلامي سنة 2016م<sup>19</sup>. وقد بلغ عدد المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين حالياً ثلاثة مصارف كالتالي:

#### أ. البنك الإسلامي العربي نشأته وتطوره

"تأسس البنك الإسلامي العربي كأول شركة مصرفية إسلامية تعمل في فلسطين في عام 1995م، وهو شركة مساهمة عامة. باشر نشاطه المصرفي مطلع العام 1996م، ويقوم بممارسة الأعمال المصرفية وأعمال الاستثمار وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية من خلال مركزه الرئيسي بمدينة البيرة وفروعه المنتشرة في فلسطين والبالغة ثمانية عشر فرعاً ومكاتباً، ولا يوجد له أية فروع خارج فلسطين، كما لا يوجد للبنك أي شركات تابعة"<sup>20</sup>

جدول 1.2. عدد الفروع والموظفين في البنك من سنة التأسيس لغاية سنة 2018م<sup>21</sup>.

السنة	عدد الفروع	عدد الموظفين
1996-2003م	5	100
2004-2011م	11	243
2012-2018م	21	480

#### ب: البنك الإسلامي الفلسطيني نشأته وتطوره

<sup>21</sup> أحمد حسين، المشهراوي، تقييم دور المصارف الإسلامية في التنمية الاقتصادية في فلسطين (دراسة تحليلية على المصارف الإسلامية في فلسطين للفترة من 1996 إلى 2001)، (غزة، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، 2003م)، ص 74.

<sup>22</sup> البنك الإسلامي العربي، التقارير السنوية، (للعام 2017-2018م).

<sup>21</sup> المصدر السابق.

تأسس البنك الإسلامي الفلسطيني كشركة مساهمة عامة محدودة عام 1995م، وبأشر نشاطه المصرفي في مطلع عام 1997م؛ بعد حصوله على الموافقة النهائية من قبل سلطة النقد الفلسطينية. "ويبلغ رأسماله المصرح به 100 مليون سهم بقيمة إسمية دولار أمريكي واحد للسهم، وتم خلال عام 2017م زيادة رأسماله المدفوع ليصبح 69 مليون دولار أمريكي، ويقوم البنك بممارسة الأعمال المصرفية والمالية والتجارية وأعمال الاستثمار وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية من خلال 36 فرعاً ومكتباً و66 صرافاً آلياً في جميع أنحاء فلسطين، وهناك خطط طموحة ليصبح عدد فروع البنك 52 فرعاً ومكتباً بحلول عام 2020م"<sup>22</sup>

جدول 2.2. عدد الفروع والموظفين في البنك من سنة التأسيس لغاية سنة 2018م.<sup>23</sup>

السنة	عدد الفروع والمكاتب	عدد الموظفين
1996-2003م	5	124
2004-2011م	15	320
2012-2018م	36	638

### ت. مصرف الصفا الإسلامي نشأته وتطوره

"تأسس مصرف الصفا كشركة مساهمة عامة قام بتأسيسه مجموعة من الشركات والمؤسسات الكبيرة والشخصيات الاعتبارية المرموقة في عام 2016م، وبأشر أعماله المصرفية بتاريخ 2016/9/22 كمؤسسة مصرفية تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، من خلال 3 فروع ومكتب واحد. ويبلغ رأس مال المصرف 75 مليون دولار أمريكي، ويسعى مصرف الصفا إلى تلبية احتياجات السوق الفلسطينية من الخدمات والمنتجات المصرفية الإسلامية، وكذلك ممارسة أعمال التمويل والاستثمار وتطوير وسائل اجتذاب الأموال والمدخرات نحو المشاركة في الاستثمار المنتج بأساليب مصرفية لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية"<sup>24</sup>.

### 2.1.2. الهيئات الإشرافية والقوانين المنظمة للمصارف الإسلامية الفلسطينية

يتناول هذا المحور الهيئات الإشرافية والقوانين المنظمة لعمل المصارف الإسلامية في فلسطين، والتي تعمل على تعزيز الثقة المحلية والدولية بالنظام المالي في فلسطين، والحفاظ على الاستقرار المالي والنقدي من خلال جهاز

<sup>24</sup> البنك الإسلامي الفلسطيني، التقارير السنوية، (للعام 2017-2018م).

<sup>23</sup> المصدر السابق.

<sup>26</sup> مصرف الصفا الإسلامي، التقرير السنوي، (للعام 2017-2018م).

مصرفي فعال ومتطور، وذلك من خلال الرقابة والتفتيش على عمل المصارف في فلسطين، ومن هذه الهيئات والقوانين المنظمة ما يلي:

**1.2.1.2. الهيئات الإشرافية على المصارف الإسلامية الفلسطينية (أ) سلطة النقد الفلسطينية<sup>25</sup>**

في عام 1995م وبعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية بموجب اتفاقية أسلو تأسست سلطة النقد الفلسطينية وعليه أصدر قانون سلطة النقد عام 1997، ولكن مع غياب الإطار التشريعي الذي يحدد مهامها وأهدافها، بالإضافة إلى عدم توفر الخبرات المناسبة التي تمكنها من النهوض بمهمة تأسيس أول بنك مركزي فلسطيني في حينه، وفي هذه المرحلة تمت الاستعانة بالمؤسسات الدولية والإقليمية مثل البنك الدولي وصندوق النقد الدولي وبعض المصارف المركزية العربية والأجنبية، ومن هنا تشكلت النواة الأساسية لسلطة النقد الفلسطينية التي ركزت على استحداث استراتيجيات لتطوير العمل المصرفي في الضفة الغربية وقطاع غزة يقوم على إيجاد الإطار التشريعي المنضبط للعمل المصرفي وبناء الأنظمة الرقابية والإشرافية.<sup>26</sup>

وفي فترة ما بين (2002-2005م) ركزت سلطة النقد الفلسطينية على استحداث وتطوير النظم المصرفية والمقاصة والمعلومات إضافة إلى ابتكار أنظمة تعمل على أرشفة القرارات والتعاميم الصادرة عن سلطة النقد، وتميزت هذه الفترة بتأسيس أنظمة لشبكات الربط الإلكتروني بين المصارف وسلطة النقد مع البدء بإعداد مسودات للقوانين اللازمة التي تنظم وتضبط العمل المصرفي بشكل عام ومن أهم هذه القوانين قانون المصارف رقم (2) لعام 2002م.<sup>27</sup>

وفي فترة (2006-2018) استمرت سلطة النقد في تطوير النظم الرقابية والإشرافية على المصارف من خلال منح التراخيص وإدارة السياسة النقدية للسلطة الوطنية الفلسطينية والرقابة على المصارف وتوفير السيولة اللازمة لها وتأمين الاحتياطي النقدي. في سياق متابعة أفضل المعايير الدولية المصرفية عملت سلطة النقد على تطبيق اتفاقية بازل الأولى والثانية، وأهم ما يميز هذه الفترة قيام سلطة النقد بتعديل على قانون المصارف القديم واعتماد قانون المصارف رقم (9) لعام 2010م، وقانون مكافحة غسل

<sup>26</sup> سلطة النقد الفلسطينية: هي مؤسسة عامة مستقلة مسؤولة عن رسم وتنفيذ السياسات النقدية والمصرفية لضمان سلامة القطاع ونمو الاقتصاد المحلي بشكل متوازن وهدفها الأساسي المحافظة على الاستقرار النقدي والمالي وتعزيز النمو الاقتصادي المستدام.

<sup>26</sup> موقع سلطة النقد الفلسطينية: <http://www.pma.ps/Default.aspx?tabid=328&language=ar-EG>

[2018/9/15]

<sup>27</sup> المصدر السابق.

الأموال لعام 2007م وإصدار تعليمات بشأن حوكمة المصارف الذي تم إصدارها وتعديلها عام 2017م، وإلى غير ذلك من القوانين والتعليمات والتشريعات التي تنظم العمل المصرفي ومن أهم التعليمات التي صدرت عام 2017م ما يلي:<sup>28</sup>

❖ تعليمات رقم (2017/1) بشأن المنتجات المالية والمصرفية والإعلانات والدعايات وحملات الجوائز الخاصة بها، والتي تهدف إلى ترسيخ مبادئ الشفافية والإفصاح الشامل بين مزود الخدمة وعملائه، وذلك لتعزيز حماية حقوق مستهلكي الخدمات المالية والمصرفية.

❖ تعليمات رقم (2017/2) بشأن الشيكات المعادة والتسويات والشيكات الموقوفة والمفقودة، والتي تهدف إلى أتمتة العمل والحد من حجم المخاطر الائتمانية والتشغيلية التي يتعرض لها الجهاز المصرفي، وذلك من خلال تطوير نظام الشيكات المعادة وآليات عمل التسويات الرضائية ونظام الشيكات الموقوفة والمفقودة.

❖ تعليمات رقم (2017/3) بشأن التقارير الائتمانية، والتي تهدف إلى ترسيخ مبادئ الشفافية والإفصاح لتعزيز حماية حقوق مستهلكي الخدمات المالية والمصرفية، وذلك من خلال منح المواطنين حق الحصول على نسخة من تقاريرهم الائتمانية والاعتراض على بياناتها من خلال فروع ومكاتب مزودي الخدمة.

❖ تعليمات رقم (2017/4) بشأن العضوية في نظام المفتاح الوطني (194)، والتي تهدف إلى تنظيم العضوية في النظام والقواعد الخاصة بتنفيذ عمليات المصارف من خلاله، وحددت هذه التعليمات شروط العضوية والتزامات كل عضو منضم للنظام.<sup>29</sup>

❖ تعليمات رقم (2017/5) المعدلة لتعليمات رقم (2012/11) بشأن التعيين والنقل والإجراءات التأديبية والاستقالة، حيث تم تعديل نص البند (2) الخاص بتعريف المسؤولين الرئيسيين ليصبح المسؤول التنفيذي الأول والثاني لكافة الدوائر والأنشطة في المصرف، كما نصت التعليمات الجديدة على ضرورة قيام المصارف بتزويد سلطة النقد بأسماء كافة المسؤولين غير الحاصلين على موافقة سلطة النقد على تعيينهم وفقاً للتعديل المذكور.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> سلطة النقد الفلسطينية، التقرير السنوي، (رام الله، فلسطين، 2017م)، ص 50-51.

<sup>30</sup> المصدر السابق، ص 50.

<sup>31</sup> المصدر السابق، ص 51.



❖ تعليمات رقم (2017/9) المعدلة لتعليمات رقم (2014/7) الخاصة بالرسوم والعمولات، والتي تم بموجبها تعديل نسبة العمولة المستوفاة على عمليات الإيداع النقدي بعملة الشيكال لتصبح 0.3% بدلاً من 0.2% وجواز استيفاء المصرف العمولة على الإيداعات اليومية بالشيكال للمبالغ التي تزيد عن سقف 100 ألف شيكل.<sup>31</sup>

وقد أشادت المؤسسات الدولية على رأسها صندوق النقد الدولي بالتطور الهائل الذي حققته سلطة النقد في المجال المالي والمصرفي. ففي تقرير الصندوق النقد الدولي الصادر عام 2011م أشاد بمستوى جاهزية سلطة النقد الفلسطينية للتحويل إلى بنك مركزي عصري حديث يتولى الإشراف على جميع المصارف العاملة في فلسطين والحفاظ على جهاز مصرفي آمن واستقرار مالي ونقدي واقتصادي.

## ب) الهيئة العليا للرقابة الشرعية على المصارف الإسلامية الفلسطينية

### 1. تعريف هيئة الرقابة الشرعية

عرفتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في) بأنها: "جهاز مستقل من الفقهاء المتخصصين في فقه المعاملات ويجوز أن يكون أحد الأعضاء من غير الفقهاء على أن يكون من المتخصصين في مجال المؤسسات المالية الإسلامية وله إمام بفقه المعاملات. ويعهد لهيئة الرقابة الشرعية توجيه نشاطات المؤسسة ومراقبتها والإشراف عليها للتأكد من التزامها بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وتكون فتاوها وقراراتها ملزمة للمؤسسة"<sup>32</sup> وعرفها مجمع الفقه الإسلامي بتعريف قريب من ذلك بكونها: "مجموعة من العلماء المتخصصين في الفقه الإسلامي وبخاصة فقه المعاملات لا يقل عددهم عن ثلاثة، ممن تتحقق فيهم الأهلية العلمية والدراية بالواقع العملي، تقوم بإصدار الفتاوى والمراجعة للتأكد من أن جميع معاملات المؤسسة متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وتقديم تقرير بذلك للجمعية العامة، وتكون قراراتها ملزمة"<sup>33</sup>

<sup>32</sup>المصدر السابق، ص 51.

<sup>32</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، معيار الحوكمة رقم (1)، (الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع، 2015م)، ص 1043

<sup>33</sup> مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 177 (3/19) بشأن دور الرقابة الشرعية في ضبط أعمال البنوك الإسلامية أهميتها وشروطها وطريقة عملها، (الإمارات العربية المتحدة، -26/2009/4/30م).

ويلاحظ على التعريفين انطباقهما على هيئة الرقابة الشرعية على مستوى المؤسسات المالية الإسلامية وليس على هيئة الرقابة الشرعية العليا.

## 2. إنشاء الهيئة العليا للرقابة الشرعية على المصارف ومؤسسات التمويل الإسلامي في فلسطين

جاء إنشاء الهيئة العليا للرقابة الشرعية على المصارف ومؤسسات التمويل الإسلامي في إطار سعي سلطة النقد الفلسطينية المستمر لتطوير منظومة العمل المصرفي الإسلامي في فلسطين، وبما يتوافق مع أفضل الممارسات الدولية والمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).<sup>34</sup>

ومن الأهداف التي أسست من أجلها الهيئة العليا للرقابة الشرعية على المصارف ومؤسسات التمويل الإسلامي في فلسطين<sup>35</sup>:

- 1- توحيد الأسس والأحكام الشرعية المتعلقة بصيغ المعاملات المصرفية والمالية وأدوات التمويل الإسلامية.
- 2- العمل على مراجعة صيغ العقود الشرعية اللازمة لتنفيذها وتحديد إجراءاتها.

3- إبداء الرأي الشرعي في مدى توافق المنتجات والخدمات المالية والمصرفية الإسلامية الجديدة التي ترغب المصارف ومؤسسات الإقراض المتخصصة بطرحها مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وقد عقدت الهيئة اجتماعها الأول بتاريخ 2018/06/03، وناقشت عدداً من المواضيع المدرجة على جدول أعمالها وخاصة العلاقة بين الهيئة العليا للرقابة الشرعية وهيئات الرقابة الشرعية لدى المصارف الإسلامية، حيث أكدت على أهمية دور هيئات الرقابة الشرعية لدى المصارف الإسلامية في فلسطين.<sup>36</sup>

### 2.2.1.2. القوانين المنظمة للمصارف الإسلامية الفلسطينية

يحتاج تحقيق الاستقرار في الأسواق المالية والنقدية إلى وجود الرقابة الفاعلة والكفاءة وهذه الرقابة بحاجة إلى توفر المعلومات والصلاحيات الرقابية بما في ذلك الأطر القانونية التي تبين وتوضح أسس وقواعد التعامل مع المؤسسات المالية المصرفية وغير المصرفية وأيضاً وجود أنظمة آمنة

<sup>35</sup> سلطة النقد الفلسطينية، المرساة المصرفية نشرة متخصصة صادرة عن سلطة النقد الفلسطينية، (رام الله، العدد (18)، 2018م)، ص4.

<sup>36</sup> المصدر السابق، ص4

<sup>37</sup> المصدر السابق، ص4

للمقاصة بين المصارف وتسوية الصفقات المالية. ومن أهم القوانين التي يعمل في ظلها الجهاز المصرفي الفلسطيني:

#### ■ قانون المصارف

تم إصدار قانون المصارف الجديد رقم (9) لسنة 2010<sup>37</sup>، لينظم ويضبط عمل الجهاز المصرفي بكفاءة مصرفية تماشاً مع المستجدات المصرفية المحلية والدولية وبما يسهم في تعزيز ثقة المؤسسات الدولية والإقليمية بالجهاز المصرفي الفلسطيني، ويهدف القانون إلى الحفاظ على استقرار الأسعار المحلية وعلى نظام مالي مستقر ومتين مبني على التنافس السوقي المهني المنضبط وعلى جهاز مصرفي آمن وسليم ومستقر وتعزيز ثقة الجمهور بالمصارف ومؤسسات الإقراض المتخصصة، ومن أهم المواد التي نص عليها القانون مادة إجراءات منح التراخيص ومادة السجل المركزي ومادة سلطة النقد ومادة الأعمال المصرفية المسموح بها، وغيرها من المواد التي نص عليها القانون.<sup>38</sup>

#### ■ قانون مكافحة غسل الأموال

تم إصدار قانون مكافحة غسل الأموال بموجب قرار رقم (9) لسنة 2007، وفي عام 2016م

تم إصدار قرار بشأن تعديل قرار قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب رقم (13) لسنة 2016، بهدف تجنيب الجهاز المصرفي والمالي والاقتصاد بشكل عام لجرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وبين القانون الإجراءات الرادعة لغسل الأموال التي تهدد الاستقرار المالي وانهايار أجهزتها المصرفية وتعريض المواطنين للخطر، وأيضا نظم القانون مفاهيم وإجراءات ومصادر وعقوبات غسل الأموال وتمويل الإرهاب، ووضع الاجراءات والمعايير التي ينبغي على المصارف والمؤسسات المالية اتخاذها تحوطاً لمنع وقوع هذا النوع من الجرائم.

#### ■ قانون نظم المدفوعات في فلسطين<sup>39</sup>

<sup>37</sup>صدر في مدينة رام الله بموجب قرار رئاسي من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية، ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 2010/11/27، وبذلك الغي قانون المصارف رقم (2) لسنة 2002، وفقا لما جاء في نص المادة رقم (75) من قانون المصارف الجديد على أن يبقى الأنظمة والتعليمات والقرارات والإرشادات الصادرة عن سلطة النقد الفلسطينية نافذة بالقدر الذي لا يتعارض مع أحكام القانون الجديد لحين إلغائها وإصدار أنظمة وتعليمات وإرشادات بموجب القانون الجديد.

<sup>38</sup> موقع سلطة النقد الفلسطينية: <http://www.pma.ps/Default.aspx?tabid=328&language=ar-EG>

[2018/9/15]

<sup>39</sup> صدر قانون (تسوية المدفوعات الوطني)، بموجب قرار بقانون رقم (17) لسنة 2012 بتاريخ 23/11/2012.

يتمثل هذا القانون باستحداث نظام للمدفوعات الوطني الإلكتروني (البراق)، ومن مهامه تسوية الصفقات التجارية والمالية والشيكات والمدفوعات وإجراء الحوالات بين المصارف الفلسطينية عن طريق هذا النظام الآمن والسريع والمتطور إلكترونياً، وفي عام 2012م أدخل على هذا النظام تطبيق الرقم الدولي أبيان.

### ■ قانون المؤسسة الفلسطينية لضمان الودائع<sup>40</sup>:

بموجب أحكام القرار رقم (7) لسنة 2013 كمؤسسة اعتبارية مستقلة مالياً وإدارياً، بهدف حماية أموال المودعين في المصارف الأعضاء وتشجيعاً على الادخار وتعزيز الثقة بالجهاز المصرفي الفلسطيني، بموجب هذا القانون تتمتع هذه المؤسسة بصلاحيات واسعة تمكنها من القيام بمهامها كضامن للودائع المواطنين والعمل على تعويضهم في حال حدوث خطر أو خسارة إحدى المصارف.

### 3.1.2. الحوكمة الشرعية في المصارف الإسلامية الفلسطينية:

#### (أ) تعريف الحوكمة:

لا يوجد إجماع في الأدبيات على تعريف موحد لمصطلح الحوكمة، فقد عرفتها مؤسسة التمويل الدولية (IFC)<sup>41</sup> بأنها: "النظام الذي يتم من خلاله إدارة الشركات والتحكم بأعمالها"، وعرفت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD)<sup>42</sup> بأنها: "مجموعة من العلاقات التي تربط بين القائمين على إدارة الشركات ومجلس الإدارة وحملة الأسهم وغيرهم من أصحاب المصالح"<sup>43</sup>، وبشكل عام، فإن الحوكمة تعني وجود نظم تحكم العلاقات بين الأطراف الأساسية في الشركات (أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، والمساهمين،... إلخ) بهدف تحقيق الشفافية والعدالة ومكافحة الفساد ومنح حق مساءلة إدارة الشركة لحماية المساهمين والتأكد من أن الشركة تعمل على تحقيق أهدافها واستراتيجياتها طويلة الأمد<sup>44</sup>.

<sup>40</sup> صدر قانون (المؤسسة الفلسطينية لضمان الودائع) بموجب قرار بقانون رقم (11) لسنة 2013م، بتاريخ 29/05/2013.

<sup>41</sup> مؤسسة التمويل الدولية: هي منظمة شقيقة للبنك الدولي وعضو في مجموعة البنك الدولي وهي أكبر مؤسسة إئمانية عالمية تركز حصراً على القطاع الخاص من البلدان النامية.

<sup>42</sup> منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية: هي منظمة دولية تهدف إلى التنمية الاقتصادية وإلى إنعاش التبادلات التجارية، وتتكون المنظمة من مجموعة من البلدان التي تقبل مبادئ الديمقراطية التمثيلية واقتصاد السوق الحر، وتأسست المنظمة في 30 سبتمبر 1961، ومقرها في باريس، فرنسا.

<sup>43</sup> منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية

<sup>44</sup> غرفة تجارة وصناعة أبو ظبي، أساسيات الحوكمة مصطلحات ومفاهيم، سلسلة النشرات التثقيفية (أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة، لمركز أبو ظبي للحوكمة، بدون سنة نشر)، ص5.

وتعرفها سلطة النقد الفلسطينية على أنها: "مجموعة العلاقات والقواعد والإجراءات والمبادئ التي تضمن إدارة المصرف بطريقة حكيمة بما يحقق مصالح الأطراف ذات العلاقة بشكل يتوافق مع القوانين والتعليمات والممارسات الفضلى في مجال العمل المصرفي وبما يحقق الحفاظ على المصرف وتنميته"<sup>45</sup>.

### ب) تعريف الحوكمة الشرعية:

يعرف مجلس الخدمات الإسلامية في معيار رقم (10) IFSB الحوكمة الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها "مجموعة من الترتيبات المؤسسية والتنظيمية التي تتأكد من خلالها مؤسسات الخدمات المالية الإسلامية أن هناك إشرافاً شرعياً فعالاً ومستقلاً"<sup>46</sup>.

ت) مكونات الحوكمة الشرعية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين. تتكون الحوكمة الشرعية في فلسطين من عدة هيئات تسهر على ضمان مطابقة عمل المصارف الإسلامية لأحكام الشريعة الإسلامية. هذه المؤسسات تتنوع بين الهيئة العليا للرقابة الشرعية، وهيئات الرقابة الشرعية على مستوى المصارف، وأخيراً أقسام التدقيق الشرعي الداخلي. وفيما يلي تفصيل بعمل تلك الهيئات:

1. الهيئة العليا للرقابة الشرعية على المصارف الإسلامية الفلسطينية: وقد تقدم الحديث عنها ووظائفها عند الحديث عن الهيئات الإشرافية.

### 2. هيئات الرقابة الشرعية لدى المصارف الإسلامية الفلسطينية

نصت سلطة النقد في "دليل القواعد والممارسات الفضلى لحوكمة المصارف في فلسطين" على وجوب تعيين هيئة رقابة شرعية على مستوى كل مصرف إسلامي تسهر على مطابقة أعمال البنك لأحكام الشريعة الإسلامية. وضمن ذلك نصت سلطة النقد على تفاصيل تعيين وعزل وطرق عمل هيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية كما يلي:

● يجب أن لا يقل عدد أعضاء هيئة الرقابة الشرعية عن ثلاثة علماء من حملت شهادات فقه الشريعة الإسلامية وخاصة فقه المعاملات المالية الإسلامية والاقتصاد الإسلامي ويحق لها أن تستعين بمختصين وخبراء في مجال العمل المصرفي الإسلامي، وتعتبر قرارات الهيئة ملزمة لجميع أعمال المصرف ولها الحق أن تطلع على جميع نشاطات وأعمال

<sup>45</sup> أنظر: موقع سلطة النقد الفلسطينية على الرابط

<http://www.pma.ps/Default.aspx?tabid=343&ArtMID=957&ArticleID=421&language=ar-EG>

[2018/7/15م]

<sup>46</sup> أنظر: موقع مجلس الخدمات المالية الإسلامية: [https://www.ifsb.org/ar\\_published.php](https://www.ifsb.org/ar_published.php)

[2019/3/20م]

المصرف للتأكد من مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية قبل مباشرة المصرف بالعمل وأثناء مصاحبته للعمل ولدى الانتهاء منها.<sup>47</sup>

● تعيين هيئة الرقابة الشرعية:<sup>48</sup>

أ. بناء على توصية مجلس الإدارة وبعد مصادقة سلطة النقد على تعيين هيئة الرقابة الشرعية ورئيسها من الجمعية العمومية للمصرف.

ب. لا يمكن عزل أو توقيف عمل هيئة الرقابة الشرعية أو أحد أعضائها إلا بأسباب مبررة أو مقنعة، وهذا بعد صدور توصية من مجلس إدارة المصرف واعتمادها من قبل المساهمون في الجمعية العمومية وبعد الحصول على موافقة سلطة النقد المسبقة وحسب الأصول.

ت. يجب على المصرف بعد اجتماع الجمعية العمومية أن يعين هيئة رقابة شرعية خلال ثلاثة شهور، وفي حال لم يتم المصرف بتعيين الهيئة فسلطة النقد الحق في تعيين هيئة رقابة شرعية من قبلها.

● للهيئة حق الاطلاع الكامل وبدون قيود على جميع السجلات والمعاملات والمعلومات من جميع المصادر بما في ذلك الرجوع إلى موظفي المصرف والمستشارين.<sup>49</sup>

● تقوم الهيئة بإعداد إجراءات عمل هيئة الرقابة الشرعية بعد اعتمادها من مجلس الإدارة بالحد الأدنى تشمل الإجراءات التالية:<sup>50</sup>

أ. كيفية عمل هيئة الرقابة الشرعية وتحديد مرجعيتها، واختصاصاتها ومهامها واستقلالها وميزانية الهيئة السنوية وتوضيح أسس العلاقة بكافة إدارات وفروع وأقسام المصرف.

ب. تحديد موعد وعدد هيئات الرقابة الشرعية السنوية وإعداد الخطة السنوية لهيئة الرقابة الشرعية.

ت. نظام الجلسات وتوثيقها ودوريتها.

ث. نظام المراجعة والتدقيق الشرعي الكفيل بأن معاملات المصرف واستثماراته وأنشطته وعقوده متوافقة مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية والفتاوى والآراء الشرعية التي تصدرها الهيئة العليا للرقابة الشرعية.

<sup>47</sup> سلطة النقد الفلسطينية، دليل القواعد والممارسات الفضلى لحوكمة المصارف في فلسطين، (رام الله، سلطة النقد الفلسطينية، 2017م)، ص71.

<sup>48</sup> المصدر السابق، ص72.

<sup>49</sup> المصدر السابق، ص73.

<sup>50</sup> المصدر السابق، ص73.

ج. كيفية إعداد التقارير الدورية التي تقدم للإدارة والتقارير التي تقدم للمساهمين ومكونات هذه التقارير.

وهذا ما يتوافق مع معايير الحوكمة الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)؛ فقد نصت على: "أنه يجب أن تتكون هيئة رقابة شرعية من أعضاء لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص متخصصين فقه المعاملات المالية الإسلامية، ولهيئة الرقابة الشرعية الاستعانة بمتخصصين في مجالات أخرى مثل المحاسبة والاقتصاد وإدارة الأعمال والقانون، وهذا ما نصت عليه الحوكمة في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين إذ أن سلطة النقد الفلسطينية تفرض على المصارف الإسلامية تعيين هيئة رقابة شرعية لديها تكون مكونة من ثلاثة أعضاء بناء على توصية من مجلس الإدارة وبعد موافقة سلطة النقد، وتعين الهيئة من قبل الجمعية العمومية للمصرف".<sup>51</sup>

### 3. الرقابة الشرعية الداخلية:

تعرف هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الرقابة الشرعية "بأنها: هي عبارة عن فحص مدى التزام المؤسسة بالشريعة الإسلامية في جميع أنشطتها. ويشمل الفحص العقود، والاتفاقيات، والسياسات، والمنتجات، والمعاملات، وعقود التأسيس وغيرها من الأنشطة"<sup>52</sup>

تعتبر الرقابة الشرعية الداخلية جزءاً لا يتجزأ من أنظمة الرقابة الداخلية في المصرف، ويجب أن تتم من خلال قسم مستقل/ إدارة مستقلة حسب حجم المصرف تكون تبعيتها الهيكلية فنياً لهيئة الرقابة الشرعية، ويجب على المصرف منح جهاز الرقابة الشرعية الداخلية الصلاحيات اللازمة وغير المقيدة للوصول إلى كافة المعلومات والمستويات الإدارية اللازمة للقيام بمهامها.<sup>53</sup>

**ومن مهام المراقبين الشرعيين في المصارف الإسلامية الفلسطينية ما يلي<sup>54</sup>:**

أ. التأكد من مدى مطابقة أعمال المصرف لقرارات هيئة الرقابة الشرعية في كافة المعاملات والخدمات المالية الإسلامية.

<sup>51</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، معيار الحوكمة رقم (1)، (الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع، 2015م)، ص1047

<sup>52</sup> المصدر السابق، ص1061

<sup>53</sup> سلطة النقد الفلسطينية، دليل القواعد والممارسات الفضلى لحوكمة المصارف في فلسطين، ص75.

<sup>54</sup> المصدر السابق، ص76

ب. إعداد الخطة السنوية لدائرة الرقابة الشرعية واعتمادها من الهيئة الشرعية

ت. إجراء جولات تدقيق شرعي على دوائر وفروع ومكاتب المصرف وإعداد تقرير حول الملاحظات والمخالفات، ورفع التقرير لهيئة الرقابة الشرعية.

ث. فحص وتقييم كفاية وفعالية نظام الرقابة الشرعية الداخلية.

ج. الرد على الأسئلة والاستفسارات الخطية أو الهاتفية اليومية الموجهة له من موظفي وجمهور المصرف والمتعلقة بالجوانب الشرعية للأنشطة التي يمارسها المصرف.

ح. تقديم التوجيه والإرشاد والتدريب لكافة موظفي المصرف فيما يتعلق بالأحكام الشرعية والفتاوى ذات العلاقة.

خ. إعداد تقرير ربع سنوي على أن يوضح التقرير غرض ونطاق ونتائج الرقابة الشرعية الداخلية وينبغي أن يتضمن التقرير رأي المراقبين الداخليين والتوصيات حول التحسينات المستقبلية والعمل التصحيحي، ورأي الجهات التي يتم مراجعتها بشأن النتائج أو التوصيات.

د. حضور اجتماعات هيئة الرقابة الشرعية.

مما سبق يلاحظ أن الحوكمة الشرعية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين متوافقة مع ما نص عليه معيار الحوكمة رقم (1) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) باستثناء عدم نص المعيار على هيئة الرقابة الشرعية العليا.

**ث) كيفية المصادقة على العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية**

تتم المصادقة على العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية من خلال إعداد واقتراح العقد أو المنتج من قبل دائرة التنظيم وإجراءات العمل أو دائرة تطوير المنتجات في المصرف أو الدائرة القانونية أو من الفروع، ومن ثم يعرض العقد أو المنتج الذي تم إعداده واقتراحه على الدائرة القانونية من أجل التعديل عليه إذا كان هناك أي مخالفة لقانون المصارف أو الأنظمة والقوانين التي تنظم عمل المصارف وإقراره من الناحية القانونية، ومن ثم تقديم وعرض العقد أو المنتج الذي تم إعداده واقتراحه على هيئة الرقابة الشرعية للمصرف من أجل الاطلاع عليه والقيام بتعديل عليه إذا كان هناك أي مخالفة تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في العقد أو المنتج الذي تم طرحه عليها، لاعتماده والمصادقة عليه، حيث لا يتم الإقرار والمصادقة على أي



عقد أو منتج في المصارف الإسلامية الفلسطينية دون موافقة هيئات الرقابة الشرعية للمصرف<sup>55</sup>.

### **ج) المرجعية الشرعية للمصارف الإسلامية الفلسطينية**

"تتمثل المرجعية الشرعية لهيئة الرقابة الشرعية في البنك الإسلامي الفلسطيني فيما يصدر عن هيئة الرقابة الشرعية بالبنك من قرارات وتوجيهات، وترجع الهيئة فيما تصدره من فتاوى وقرارات إلى المقاصد العامة للشرعية الإسلامية وقواعدها الكلية وأحكامها الجزئية المستمدة من الكتاب والسنة دون التقيد بمذهب معين. وتعتمد الهيئة أيضاً على المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)"<sup>56</sup>.

وتقوم هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في البنك الإسلامي العربي بالاستئناس بالمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تنظم عمل البنوك الإسلامية في كافة أنحاء العالم.<sup>57</sup> وتعتمد هيئة الرقابة الشرعية في مصرف الصفا الإسلامي في قراراتها على المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)"<sup>58</sup>.

**2.2. أهم المنتجات والعقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية**  
سنتناول في هذا المحور أهم المنتجات والعقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية محور الدراسة.

### **1.2.2. المنتجات التمويلية في المصارف التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية.**

يتسم النظام المصرفي الإسلامي في فلسطين بتنوع الخدمات والمنتجات المالية الإسلامية، والتي تقدم من خلال القنوات المالية الرسمية المرخصة في القطاع المالي بشقيه المصرفي وغير المصرفي؛ وفيما يلي سيتم بيان أهم الخدمات والمنتجات المالية في المصارف الإسلامية الفلسطينية:

#### **أولاً: البنك الإسلامي العربي:**

يقدم البنك الإسلامي العربي سلسلة من الحلول المالية التي تستهدف الأفراد والمستثمرين وكذلك الشركات، ويتضمن خدمة الحسابات الجارية، وحسابات

<sup>55</sup> معتمد اسكافي، مقابلة: اسامة خميسة، رام الله، 1\8\2018م.

<sup>56</sup> حسام الدين عفانة، مرجعية الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية البنك الإسلامي الفلسطيني كمثل تطبيقي، بحث مقدم لمؤتمر المصارف الإسلامية في فلسطين واقع وتحديات (رام الله، مركز القدس للدراسات والإعلام الإسلامي، 14/6/2010م)، ص23.

<sup>57</sup> البنك الإسلامي العربي، دليل توعية الجمهور، (رام الله، البنك الإسلامي العربي، 2014م)، ص13.

<sup>58</sup> مصرف الصفا الإسلامي، دليل توعية الجمهور، (رام الله، مصرف الصفا، 2018م)، ص8.

التوفير، والودائع لأجل، وهناك برامج خاصة لمستثمرين ذوي الملاءة المالية (استثمار مخصص). ويتمز البنك الإسلامي العربي بتقديم حسابات توفير (الحج والعمرة) وحسابات توفير (الزواج) وحسابات وفر وتملك وحسابات توفير جواهر وهي برامج ذات مميزات فريدة، حيث أن البنك يقوم وبشكل دائما بتطوير منتجاته وخلق منتجات جديدة حسب احتياجات العملاء.<sup>59</sup> إضافة إلى وجود عدة برامج تمويلية لمقابلة احتياجات الأفراد الخاصة، مثل برنامج تمويل أعمال الشركات، وبرنامج تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وبرنامج تمويل السيارات، وبرنامج التمويل بضمان الذهب، برنامج تمويل السلع، وبرنامج تمويل أصحاب المهن الذي يستهدف أصحاب المهن مثل الأطباء والمهندسين، والصيادلة، وبرنامج تمويل استأجر وتملك، وذلك وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية.<sup>60</sup>

### ثانياً البنك الإسلامي الفلسطيني:

"يقدم البنك الإسلامي الفلسطيني العديد من المنتجات وبرامج التمويل، والتي تهدف إلى تلبية احتياجات ومتطلبات الأفراد بصفة عامة، والموظفين بصفة خاصة سواء موظفي القطاع العام أو القطاع الخاص بالإضافة إلى موظفي المؤسسات شبه الحكومية والهيئات الدولية، مثل برنامج التمويل السلعي، وبرنامج تمويل السيارات، وبرنامج التمويل العقاري، وبرنامج تمويل المتقاعدين وبرنامج تقسيط الخدمات الصحية، وبرنامج تقسيط الرسوم التعليمية، وبرنامج تمويل الاستصناع، وبرنامج تمويل الإجارة المنتهية بالتملك"<sup>61</sup>

فبرنامج التمويل السلعي: "يهدف هذا المنتج إلى تقديم آلية إجراءات تمتلك وبيع السلع من قبل المصرف لصالح الزبائن حيث يتم السداد بأقساط شهرية تتناسب مع دخل العميل بنظام المرابحة، وما يميز هذا البرنامج كونه يستجيب لاحتياجات شريحة كبرى من الموظفين في المجتمع الفلسطيني بما يستجيب لاحتياجات كل فئة وخصوصيتها". وبرنامج تمويل السيارات: يهدف إلى تسهيل تملك العملاء لسيارات، وذلك من خلال نظامي تمويل المرابحة والمساومة. وبرنامج التمويل العقاري: يهدف إلى تملك العملاء عقار سواء كان عقار سكني أو قطعة أرض من خلال نظام المرابحة. وبرنامج الاستصناع: "الغرض منه تلبية احتياجات العملاء لتمويل المواد الخام وتكلفة

<sup>59</sup> البنك الإسلامي العربي، دليل توعية الجمهور، (رام الله، البنك الإسلامي العربي 2014م)، ص20.

<sup>60</sup> الموقع الإلكتروني للبنك الإسلامي العربي، <http://aib.ps/directfinances> [2019/3/18م]

<sup>61</sup> الموقع الإلكتروني لبنك الإسلامي الفلسطيني، <https://islamicbank.ps/ar/personal/finance/retirees> [2019/3/18م]

المصانعة ويمكن الاستفادة منه في تمويل الإنشاءات والمقاولات والتشطيب وغيرها من المشاريع". وبرنامج الإجارة المنتهية بالتملك: "يهدف إلى تسهيل عملية امتلاك العقارات من قبل العملاء، حيث يتم السداد بأقساط شهرية تتناسب مع دخل العميل ينتهي بنقل ملكية العقار من البنك إلى العميل مع تسديد آخر قسط مستحق ويشمل الشقق السكنية والمحلات التجارية وغيرها من العقارات القابلة للتأجير". وبرنامج تمويل المتقاعدين: "وهو برنامج مخصص لتمويل المتقاعدين من موظفي الحكومة المدنيين والعسكريين، مراعين بذلك خصوصية واحتياجات هذه الشريحة من الراغبين بالحصول على تمويل لأغراض مختلفة، حيث يمنح العميل تمويلًا بعد تحويل راتبه وراتب الكفلاء للبنك حسب الأصول، وأن لا يزيد نسبة القسط الشهري عن 30% من قيمة راتب العميل المحول وأن لا تزيد التزامات العميل كمدين وكفيل عن 100% من راتبه"<sup>62</sup>

### ثالثاً: مصرف الصفا الإسلامي:

تماشياً مع تطور التكنولوجيا المالية ومراعاة للقيم الأخلاقية للشريعة الإسلامية يقدم مصرف الصفا مجموعة متعددة من المنتجات التمويلية المصرفية والخدمات الإلكترونية المتطورة إضافة إلى الحسابات المصرفية، ومن هذه المنتجات المصرفية التمويل السكني، وتمويل السيارات، والتمويل السلعي، والتمويل العقاري، وتمويل الاستصناع، وتمويل المنافع والخدمات.<sup>63</sup>

فالتمويل السكني: يتيح امتلاك الشقق السكنية التي يرغب بها العملاء، والتي تتناسب مع احتياجاتهم من خلال صيغة الإجارة المنتهية بالتملك. وتمويل السيارات: يتيح للعملاء من امتلاك السيارة التي يرغب بها من خلال صيغة المرابحة. والتمويل السلعي: يتيح امتلاك السلع المتنوعة من الأجهزة الكهربائية والأثاث، ومواد البناء وغيرها من السلع الأخرى التي يحتاجها العملاء. التمويل العقاري: يتيح امتلاك الشقق السكنية أو شراء قطعة أرض بصيغة المرابحة للأمر بالشراء. برنامج تمويل الاستصناع: يتيح بناء (استصناع) بيت أو شقة أو تشطيبها. وتمويل المنافع والخدمات: يهدف إلى تقديم المنافع والخدمات للعملاء مثل الخدمات الصحية (تاج)، وخدمات التعليم والتدريب (درجات).<sup>64</sup>

## 2.2.2. العقود التمويلية في المصارف الإسلامية الفلسطينية

<sup>62</sup> المصدر السابق.

<sup>63</sup> الموقع الإلكتروني لمصرف الصفا الإسلامي، <https://www.safabank.ps/ar> [2019/3/18م]

<sup>64</sup> المصدر السابق.

عقود التمويل في المصارف الإسلامية كثيرة ومتنوعة، ولكن في هذا المحور سوف نقتصر على أهم عقود التمويل المعتمدة في المصارف الإسلامية الفلسطينية، ومن أهمها عقد المرابحة للأمر بالشراء، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الاستصناع فيما يلي:

#### أولاً: البنك الإسلامي العربي:

يعتمد البنك الإسلامي العربي في تمويل العملاء على مجموعة من العقود وفيما يلي تلك العقود وحجمها.

جدول رقم 3.2. حجم عقود التمويل في البنك الإسلامي العربي<sup>65</sup>

النسبة المئوية %	2017م	السنة
	دولار	عقود التمويل
88%	484.665.874	المرابحة
9.19%	50.625.164	الإجارة
1.4%	7.636.251	الاستصناع
1.42%	7.813.514	المضاربة
100%	550.740.308	الإجمالي

يتبين من الجدول أعلاه أن المرابحة تمثل الصيغة التمويلية الأكثر استخداماً من قبل المصرف، حيث بلغت نسبتها (88%) من إجمالي التمويلات المباشرة الممنوحة خلال عام (2017م) بقيمة 485 مليون دولار. وتأتي الإجارة في المرتبة الثانية بين عقود التمويل التي يتعامل بها المصرف، بنسبة (9%) من حجم التمويلات، وأما باقي عقود التمويل فتتراوح نسبتها ما بين 1.42% للمضاربة، و1.4% للاستصناع.

#### ثانياً: البنك الإسلامي الفلسطيني:

في البنك الإسلامي الفلسطيني أيضاً يتم التعامل بعقود مختلفة كالمربحة والإجارة والاستصناع والمضاربة والمشاركة والمساومة، أما حجمها فهو كالآتي:

جدول 4.2. حجم عقود التمويل في البنك الإسلامي الفلسطيني<sup>66</sup>

النسبة المئوية %	2017م	السنة
	دولار \$	عقود التمويل
92.9%	559.076.208	المرابحة
0.6%	3.753.155	الإجارة

<sup>65</sup> - البنك الإسلامي العربي، التقرير السنوي، للعام 2017م، ص 95.  
<sup>66</sup> البنك الإسلامي الفلسطيني، التقرير السنوي، للعام 2017م: ص 108.

2.45%	14.643.608	الاستصناع
1.75%	10.509.093	المضاربة
1.9%	11.435.795	المساومة
0.4%	2.526.399	المشاركة
100%	601.944.258	الإجمالي

يتبين من الجدول أعلاه، أن المربحة تمثل الصيغة التمويلية الأكثر استخداماً من قبل المصرف، حيث بلغت نسبتها (92.9 %) من إجمالي التمويلات المباشرة الممنوحة خلال عام (2017م)، بقيمة 559 مليون دولار. ويأتي الاستصناع في المرتبة الثانية بين عقود التمويل التي يتعامل بها المصرف، بنسبة (2.45 %) من حجم التمويلات، أما باقي عقود التمويل فتتراوح نسبتها ما بين 1.9 % للمساومة، و0.4 % للمشاركة.

#### ثالثاً: مصرف الصفا الإسلامي:

في مصرف الصفا الإسلامي تتنوع العقود المستخدمة بين المربحة والإجارة والاستصناع بيع المنافع أما حجمها فتفصيلها كالآتي:

#### جدول 5. 2. حجم عقود التمويل في مصرف الصفا الإسلامي<sup>67</sup>

النسبة المئوية %	2017م دولار \$	السنة عقود التمويل
92.7%	48.871.713	المربحة
6.9%	3.630.501	الإجارة
0.38%	199.510	الاستصناع
0.02%	9.097	بيع المنافع
100%	52.710.821	الإجمالي

يتبين من الجدول أعلاه أن المربحة تمثل الصيغة التمويلية الأكثر استخداماً من قبل المصرف، حيث بلغت نسبتها (92.7 %) من إجمالي التمويلات المباشرة الممنوحة خلال عام (2017م)، بقيمة 48 مليون دولار. وتأتي الإجارة في المرتبة الثانية بين عقود التمويل التي يتعامل بها المصرف، بنسبة (6.9 %) من حجم التمويلات، أما باقي عقود التمويل فتتراوح نسبتها ما بين 0.38 % للاستصناع، و0.02 % لبيع المنافع.

وبناءً على حجم التمويلات في المصارف الثلاثة تبين أن عقد المربحة للأمر بالشراء والإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع الأكثر استخداماً في

<sup>67</sup> مصرف الصفا الإسلامي، التقرير السنوي، للعام 2017م: ص 88.

المصارف الإسلامية الفلسطينية، ولذلك تم اختيارها دون غيرها من العقود لدراسة مدى مطابقتها للمعايير الشرعية.

### الفصل الثالث

## عقد المرابحة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية بين المشروعية والتطبيق

### 1.3. ماهية عقد المرابحة للأمر بالشراء، ومشروعيته، وأركانه، وشروطه

يعتبر عقد المرابحة للأمر بالشراء أكثر عقد مستخدم من قبل المصارف الإسلامية على مستوى العالم وعلى مستوى فلسطين، وفي هذا الفصل سيتم تناول هذا العقد من ناحية مشروعيته وتطبيقاته في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين ومدى تطابق تلك التطبيقات مع المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

#### 1.1.3. تعريف المرابحة للأمر بالشراء

**المرابحة لغة:** "من الربح (بكسر الراء) وهو النماء والربح بالتحريك، أي (بفتح الراء والباء)، والربح والرباح (بفتح الراء) بمعنى النماء في التجار، وهو أسم ما ربحه، ويقال: رابحته على السلعة مرابحة، أي أعطيته ربحاً"<sup>68</sup>.  
**المرابحة اصطلاحاً:** "هي نقل ما ملكه بالعقد الأول بالثمن الأول مع زيادة ربح"<sup>69</sup>.

"وعرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية المرابحة بأنها: بيع بمثل الثمن الذي اشتراها به البائع مع زيادة ربح معلوم متفق عليه بنسبة من الثمن أو بمبلغ مقطوع سواء وقعت من دون وعد سابق وهي المرابحة العادية، أو وقعت بناءً على وعد بالشراء من الراغب في الحصول على السلعة عن طريق المؤسسة وهي المرابحة المصرفية. وهو أحد بيوع الأمانة التي يعتمد فيها على بيان ثمن الشراء أو التكلفة (بإضافة المصروفات المعتادة)"<sup>70</sup>.

<sup>68</sup> أبو الفضل، جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، ج5، (بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، 2005م)، ص103.

<sup>69</sup> كمال الدين محمد بن عبد الواحد، أبين الهمام الحنفي، شرح فتح القدير على الهداية شرح بداية المبتدي، ط1، (لبنان، دار الكتب العلمية، 2003م)، ص456.

<sup>70</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية معيار المرابحة، (البحرين، مكتبة الملك فهد الوطنية، 2018م)، ص224.

### 2.1.3. مشروعية المراجعة للأمر بالشراء

مشروعية المراجعة ثابتة بالقرآن والسنة والإجماع والمعقول على النحو التالي:

#### أولاً: القرآن الكريم:

قال الله تعالى: "وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا"<sup>71</sup>، والمراجعة بيع. وقال عز وجل: "أَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ"<sup>72</sup>، باعتبار الربح هو الفضل.<sup>73</sup>

#### ثانياً: السنة النبوية

واستدل الفقهاء على مشروعية المراجعة من السنة بقوله ﷺ: "إذا اختلف الجنس فبيعوا كيف شئتم"<sup>74</sup>، وهذا يفيد جواز بيع السلعة بأكثر من رأس المال.

كما قال ﷺ عن أفضل الكسب: "أفضل الكسب عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور"<sup>75</sup>؛ والمراجعة بيع.

#### ثالثاً: إجماع الفقهاء

وأجمع جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى على جواز المراجعة، استناداً على ما يلي:

(1) المراجعة بيع بالتراضي بين العاقدين، ودليل جوازها مستتبط من مشروعية البيع.

(2) توافرت في عقد المراجعة شرائط الجواز الشرعية.

#### رابعاً: المعقول:

الحاجة ماسة إلى هذا النوع من المعاملات المالية بين الناس؛ فبعضهم لا يهتدي في التجارة، ويحتاج إلى أن يعتمد على فعل الخير المهتدي، وتطيب نفسه بمثل ما اشترى البائع، وبزيادة ربح، فوجب القول بجوازها<sup>76</sup>.

"وفسر المالكية الجواز بأنه خلاف الأولى، أو الأحب خلافه، والمساومة أحب إلى أهل العلم من بيع المزايدة، وبيع الاستئمان والاسترسال، وأضيقتها عندهم بيع المراجعة، لأنه يتوقف على أمور كثيرة قل أن يأتي بها البائع على وجهها"<sup>77</sup>.

<sup>71</sup> سورة البقرة، آية: 275.

<sup>72</sup> سورة البقرة، الآية: 198.

<sup>73</sup> هيئة المحاسبة المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، 224.

<sup>74</sup> رواه أحمد ومسلم والنسائي وابن ماجه من حديث عبادة بن الصامت، المجموع، ج4، ص13.

<sup>75</sup> رواه اليزار، والحاكم، وقال صحيح الإسناد، أحياء علوم الدين، ج2، 61.

<sup>76</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية، ج36. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، 1996م.

<sup>77</sup> المصدر السابق.

"ثم إن بيع المرابحة بيع بثمن معلوم، فجاز البيع به، كما لو قال: بعثك بمئة وعشرة وكذا الربح معلوم، فأشبهه ما لو قال: وربح عشرة دراهم"<sup>78</sup>.  
بينما ذهب الظاهرية وبعض الصحابة والتابعين إلى عدم جوازه؛ لأن الثمن مجهول حالة العقد، وكرهه بعض العلماء لأن فيه نوعاً من الجهالة، والترز عنها أولى<sup>79</sup>

ولحاجة الناس والصناعة المالية الإسلامية الماسة إلى هذا النوع من البيوع يترجح رأي جمهور الفقهاء بجوازه؛ ولأن المسلمين تعاملوا بها في سائر العصور من غير نكير، وهو الرأي الذي أخذ به مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الخامسة بالكويت من 1-6 جمادى الأولى 1409هـ الموافق 15-10 كانون الأول 1988م بحيث نص في قراره على: "أن بيع المرابحة للأمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور، وحصول القبض المطلوب شرعاً هو بيع جائز، طالما كانت تقع على المأمور مسؤولية التلف قبل التسليم، وتبعية الرد بالعيب الخفي ونحوه من موجبات الرد بعد التسليم وتوافرت شروط البيع وانتفت موانعه"<sup>80</sup>

### 3.1.3. أركان عقد المرابحة للأمر بالشراء<sup>81</sup>

ذهب جمهور الفقهاء إلى اعتبار أركان عقد البيع ثلاثة وهي: عاقدان ومعقود عليه وصيغة، وجاء في إعانة الطالبين: "وفي الحقيقة ستة لأن كل واحد من الأركان الثلاثة تحته قسمان فالأول تحته البائع والمشتري والثاني تحته الثمن والمثمن والثالث تحته الإيجاب والقبول"<sup>82</sup>.

#### الركن الأول: الصيغة (الإيجاب والقبول)

تنعقد العقود عامة، وعقد البيع خاصة، بتوافق الإرادتين وارتباطهما على وجه معتبر شرعاً، لقوله الله تعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ"<sup>83</sup>، وعرفت مجلة الأحكام العدلية<sup>84</sup> الإيجاب والقبول بما يلي:

<sup>78</sup> كمال الدين، ابن همام، شرح فتح القدير، 458.

<sup>79</sup> المصدر السابق، ص 458

<sup>80</sup> مجمع الفقه الإسلامي، قرار رقم 40-41 (2/5 g 3/5) بشأن المرابحة للأمر بالشراء، المنعقد في الكويت بتاريخ 10-15/12/1988م.

<sup>81</sup> أبي بكر بن مسعود، الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تحقيق علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، ط3، ج6، (لبنان، دار الكتب العلمية، 2003م)، 528-529

<sup>82</sup> البكري، ابن العارف، إعانة الطالبين على حل الألفاظ فتح المعين، د.ط، ج3 (مصر، القاهرة، دار إحياء الكتب العربية، 1300هـ)، 3.

<sup>83</sup> سورة النساء، أية 29.

<sup>84</sup> مجلة الأحكام العدلية وضعتها لجنة من العلماء في الدولة العثمانية: وهي عبارة عن قانون مدني مستند من الفقه على المذهب الحنفي، وتشتمل على مجموعة من أحكام المعاملات والدعاوى



م101: الإيجاب: أول كلام يصدر من أحد العاقدين لإنشاء التصرف، وبه  
يوجب ويثبت التصرف.<sup>85</sup>

م102: القبول: ثاني كلام يصدر من أحد الطرفين لأجل إنشاء التصرف، وبه  
يتم العقد.<sup>86</sup>

وقد ذهب أكثر الفقهاء والحنفية على وجه الخصوص، وإلى أن الإيجاب هو:  
الكلام الصادر من البائع بالبيع، والقبول هو: الكلام الصادر من المشتري.  
كما صححوا سبق القبول والإيجاب.<sup>87</sup> وكلام المشتري، وكما أن الإيجاب هو  
ما يصدر من المصرف، والقبول ما يصدر من العميل.

### الركن الثاني: العاقدان: وهما البائع والمشتري

اتفق العلماء على ضرورة تمتع العاقد بأهلية التصرف، حتى يعتد بعقده،  
ويترتب عليه آثاره الشرعية، واختلفوا حول بعض التفاصيل المتعلقة بها،  
ذهب الشافعية والحنابلة<sup>88</sup> إلى اشتراط كون العاقد بالغاً راشداً، فلا يصح العقد  
من صغير لم يبلغ، ولا من مجنون أو سكران أو سفیه.

وخالف الشافعية والحنابلة في تصحيحهم عقد الصبي المميز والسفيه إذا كان  
بإذن وليهما، واحتج الحنابلة لمذهبهم بقوله تعالى: "وَإِنْتَلُوا الْيَتَامَى حَتَّىٰ إِذَا  
بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا  
وَبِدَارًا أَنْ يَكْبَرُوا" وَمَنْ كَانَ عَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ وَمَنْ كَانَ قِيرًا فَلْيَأْكُلْ"<sup>89</sup>. قالوا  
إنما يتحقق الاختبار بتفويض البيع والشراء إليهم.<sup>90</sup>

وفي عقد المرابحة يكون البنك هو المصرف والعميل هو المشتري.

### الركن الثالث: المعقود عليه: أي المبيع والثمن

اتفق العلماء إجمالاً على الشروط التالية في المعقود عليه:<sup>91</sup>

والبيانات، وضعتها لجنة علمية مؤلفة من ديوان العدلية بالأستانة ورئاسة ناظر الديوان سنة  
1286 هجري، وصاغت الأحكام التي اشتملت عليها أرقام متسلسلة على نمط القوانين الحديثة.

<sup>85</sup> مجلة الأحكام العدلية، ص 29

<sup>86</sup> المصدر السابق، ص 29.

<sup>87</sup> محمد الخطيب، الشريبي المغني المحتاج، حققه أحمد عبد الموجود، ج2، (لبنان، بيروت، دار  
الكتب العلمية، 2000م)، ص 3.

<sup>88</sup> محمد الخطيب، الشريبي، المغني المحتاج، حققه أحمد عبد الموجود، (لبنان، بيروت، دار الكتب  
العلمية، 2000م)، ص 7، ومنصور، البهوتي، كشاف القناع عن متن الإقناع، د.ط ج3، (لبنان،  
بيروت، عالم الكتب، 1983م)، ص 151.

<sup>89</sup> سورة النساء، آية رقم، (6).

<sup>90</sup> منصور، البهوتي، كشاف القناع، ص 151 ومحمد، الشريبي، مغني المحتاج، ص 7.

<sup>91</sup> محمد توفيق، البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، ط 6، (سوريا،  
دمشق، دار الفكر المعاصر، 2010م)، ص 46-47.

- 1- أن يكون موجودا، فلا يصح بيع المعدوم، إلا في صورة السلم، وذكر الحنفية أن هذا شرط في المبيع دون الثمن<sup>92</sup>.
- 2- أن يكون مالا، فلا يصح بيع ما ليس بمال، كالحر والميتة، والعقرب<sup>93</sup>.
- 3- أن يكون مملوكا في نفسه، فلا يصح بيع المباح كماء النهر والكأ في أرض مباحة قبل حيازتهما.
- 4- أن يكون مملوكا للبائع<sup>94</sup>، أو أن يكون البائع مأذونا له في البيع، ففي حكم المالك وليه ووكيله ونحوهما بشرطه.
- 5- أن يكون مقدور التسليم، فلا ينعقد بيع المعجوز تسليمه، كالمغصوب، والطير بالهواء ونحوهما.
- 6- أن يكون معلوما، بمشاهدة أو وصف، فلا يصح بيع مجهول العين أو الصفة أو المقدار.
- 7- أن يكون منتفعا به شرعا، فلا يصح بيع العقرب والذباب ونحوهما مما لا نفع به.
- 8- أن يكون طاهر<sup>95</sup>، فلا يصح بيع الخنزير والميتة.

#### 4.1.3. شروط عقد المراجعة للأمر بالشراء

يشترط في بيع المراجعة ما يشترط في البيع بصفة عامة، من كون المبيع مالا ومملوكا للبائع، أو مأذونا له في بيعه، ومعلوما ومقدورا على تسليمه وكون الثمن معلوما، بالإضافة إلى أهلية المتعاقدين ورضاهما، ويختص بيع المراجعة بشروط خاصة تتمثل في الآتي<sup>96</sup>:

- 1- أن يكون العقد الأول صحيحا، فإن كان فاسدا لم يجز بيع المراجعة، لأن المراجعة بيع بالثمن الأول مع زيادة ربح معلوم، والبيع الفاسد- وإن كان يفيد الملك عند الحنفية في الجملة-لكن يثبت الملك فيه بقيمة المبيع أو بمثله، لا بالثمن المذكور في العقد لفساد التسمية، وهذا لا يتفق مع مقتضى عقد المراجعة القائم على معرفة الثمن الأول ذاته، لا القيمة أو المثل<sup>97</sup>

<sup>92</sup> م 363، مجلة الأحكام العدلية.

<sup>93</sup> أبي بكر بن مسعود، الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج 6، ص 140.

<sup>94</sup> محمد، الشربيني، مغني المحتاج، ج 2، ص 13.

<sup>95</sup> الشرح الكبير، ج 4، ص 15.

<sup>96</sup> أنظر: أبو بكر بن مسعود، الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج 7، ص 180-184.

<sup>97</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية، ج 36. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، 1996م.

- 2- العلم بالثمن الأول: يشترط أن يكون الثمن الأول معلوماً للمشتري الثاني، لأن العلم بالثمن شرط في صحة البيوع، فإذا لم يعلم الثمن الأول فسد العقد<sup>98</sup>
- 3- أن يكون رأس المال من ذوات الأمثال، وبيان ذلك: أن يكون رأس المال مثلياً كالمكيلات والموزونات والعدييات المتقاربة، أو يكون قيمياً لا مثل له كالعدييات المتفاوتة<sup>99</sup>
- 4- "ألا يكون الثمن في العقد الأول مقابلاً بجنسه من أموال الربا، وأموال الربا عند المالكية: كل مقتات مدخر، وعند الشافعية: كل مطعوم، وعند الحنفية والحنابلة: كل مكيل وموزون واتفق الجميع على جريان الربا في الذهب والفضة، وما يحل محلها من الأوراق النقدية على الصحيح<sup>100</sup>
- 5- أن يكون الربح معلوماً: العلم بالربح ضروري، لأنه بعض الثمن، والعلم بالثمن شرط في صحة البيوع، فإن كان الثمن مجهولاً حال العقد، لم تجز المرابحة<sup>101</sup>
- وتشترط هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية عدة شروط للمرابحة للأمر بالشراء من تلك الشروط ما يلي:<sup>102</sup>
- 1- أن تشتري المؤسسة السلعة بناءً على رغبة عميلها وطلبه ما دام أن ذلك متفق مع أحكام الشرعية لعقد البيع.
  - 2- "يجب إلغاء أي ارتباط عقدي سابق بين العميل والأمر بالشراء والبائع الأصلي إن وجد، ويشترط أن تكون هذه الإقالة من الطرفين حقيقة وليست صورية"<sup>103</sup>
  - 3- أن تتأكد المؤسسة قبل دخولها في المرابحة للأمر بالشراء من أن البيع ليس صورياً وتحايلاً على العينة.
  - 4- "أن يتأكد المصرف أن الذي يبيع السلعة إليها طرف ثالث غير العميل أو وكيله"<sup>104</sup>.

98 المصدر السابق.

99 المصدر السابق.

100 المصدر السابق.

101 المصدر السابق.

102 هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، 203

103 المصدر السابق، 204

104 المصدر السابق، 205

- 5- يجب التأكد من أن المصرف قد قبض السلعة قبضاً حقيقياً أو حكماً قبل بيعها مربحةً لعميلها<sup>105</sup>
- 6- يجب على المصرف أن يفصل بين الضمان المصرف و ضمان العميل الوكيل عن المصرف في شراء السلعة لصالحه.
- 7- أن يكون ربح و ثمن السلعة محددًا ومعلومًا للطرفين عند إبرام عقد المراجعة<sup>106</sup>.

### 2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

سنتطرق في هذا المحور إلى بيان مدى مطابقة عقد المراجعة للأمر بالشراء المطبق في المصارف الإسلامية الفلسطينية للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في)، وذلك للتأكد من مدى صحة عقد المراجعة للأمر بالشراء، وكيفية إجراء هذا العقد في المصارف الإسلامية الفلسطينية، واقتراح توصيات في حالة وجود ملاحظات على العقد.

#### 1.2.3. كيفية إجراء عقد المراجعة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية

يجرى عقد المراجعة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية وفقاً للخطوات التالية:<sup>107</sup>

أولاً: يتوجه العميل إلى الفرع ويقدم طلب الشراء إلى البنك، مع بيان نوع السلعة المراد شراؤها.

ثانياً: يقدم مالك السلعة (المورد) عرض سعر للبنك، ويحتوي عرض السعر على ما يلي:<sup>108</sup>

1. مواصفات السلعة المطلوب شراؤها وصفاً دقيقاً نافياً لأي جهالة.
2. الثمن الأصلي لهذه السلعة في ضوء المعلومات المتاحة.
3. معلومات المورد (مالك السلعة).

<sup>105</sup> المصدر السابق، 211

<sup>106</sup> المصدر السابق، 214

<sup>107</sup> دائرة التدقيق الشرعي، ملخص عقود التمويل والخدمات المصرفية في البنك الإسلامي الفلسطيني، (رام الله، البنك الإسلامي الفلسطيني، 2018م)، ص9-10. ويحيى أحمد جمعة، الشامي، الاستثمار في المصارف الإسلامية وتطبيقه في قطاع غزة، (عزة، رسالة ماجستير، 2016م)، ص92. محمود حفزي، مقابلة: أسامة أحمد خميسة، بتاريخ 9/9/2018م. معتصم اسكافي، مقابلة: أسامة أحمد خميسة، بتاريخ 2018/5/15.

<sup>108</sup> لا يجوز شرعاً أن يكون هناك ارتباط عقدي أو شفوي بين مالك السلعة (البائع) وبين العميل، مثل أن يدفع العميل عربوناً (مبلغ نقدي للبائع)، أو يكون بينهما عقد سابق، وإنما فقط تكون العلاقة مع البنك مباشرة.

ثالثاً: يقوم الفرع بدراسة جدوى طلب الشراء (الدراسة الائتمانية والشرعية).  
رابعاً: في حال موافقة المصرف على طلب العميل بالتمويل، يوقع العميل على نموذج الوعد بالشراء ويسدد مبلغ ضمان الجدية (هامش الجدية) إن لزم.

خامساً: "الاتصال بالمورد (البائع مالك السلعة) والتعاقد على":

1. الشراء باسم البنك وعلى مسؤوليته (تحقق شرط التملك)، ويقوم موظف الفرع بمعاينة السلعة للتأكد أنها جاءت ضمن الشروط والمواصفات المتفق عليها.

2. ثم حيازة الشيء المشتري (السلعة).

وبهذه الخطوة يكون البنك قد تملك السلعة وحازها وبذلك يمكن التصرف فيها بالبيع للعميل.

سادساً: إبرام عقد بيع المرابحة بين البنك والعميل مستوفياً الأركان والشروط.  
سابعاً: تسليم الشيء (السلعة) للعميل حسب المكان المتفق عليه ويوقع العميل على نموذج إقرار بالاستلام.

من خلال الاستعراض السابق للإجراءات العملية لعقد المرابحة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية، تبين أن تلك الإجراءات موافقة لمعيار المرابحة للأمر بالشراء الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي).

**2.2.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية**

سيتناول هذا المحور أهم ما تضمنه عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي، ومدى مطابقته للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية

**1.2.2.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي**

عرف البنك الإسلامي العربي المرابحة للأمر بالشراء بأنها: "توسط البنك لشراء سلعة بناء على طلب عميله، ثم بيعها له بالأجل بثمن يساوي التكلفة الكلية للشراء زائد ربح معلوم متفق عليه بينهما".<sup>109</sup>

يتكون عقد المرابحة للأمر بالشراء المطبق في البنك الإسلامي العربي نموذج رقم (2009/23) ملحق رقم (1)<sup>110</sup> من خمس صفحات و (36) بنداً، حيث تحتوي الصفحة الأولى على خانة باسم البنك (البائع)، وخانة باسم العميل

<sup>109</sup> دائرة التنظيم واجراءات العمل، دليل توعية الجمهور، (رام الله، البنك الإسلامي العربي

2014م)، ص5

<sup>110</sup> أنظر: ملحق رقم (1) عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني.

الأمر بالشراء (المشتري)، وخانة أيضا للكفيل. وخصص أيضا أكثر من خانة لكتابة نوع السلعة والمواصفات المراد شرائها، إذ خصص بند للسيارات، وبند للأراضي، وبند للبناء السكني، وبند تحت مسمى سلع أخرى، أو حسب ملحق العقد.

كما يحتوي العقد على فقرة لكتابة نسبة الربح، وفيها يتم تحديد الحد الأدنى والحد الأقصى لنسبة الربح، وعلى نص يفيد أن العميل قام بفحص البضاعة وعابنها (البراءة من العيوب). ويحتوي أيضا بند لكتابة المبلغ الإجمالي للبضاعة مع تكلفتها والارباح، مع بيان بداية ونهاية دفع الأقساط، وخانة لتحديد فترة سماح وفقا لجدول الأقساط الصادر عن النظام البنكي للفريق الأول، كما توجد خانة خاصة لكتابة مقدار الدفعة المقدمة إن وجدت. ويحتوي العقد أيضا على بند خاص يتم فيه بيان الضمانات التي وافق العميل (المشتري) على تقديمها للبنك (البائع).

كما يحتوي العقد على بند خاص بالتأمين، ينص على أن العميل (المشتري) يفوض البنك (البائع) على إصدار بوليصة تأمين على حياته و/ أو أمواله المنقولة وغير المنقولة في أي وقت يراه مناسبا لدى شركة تكافل إسلامية خلال فترة سريان العقد ودون حاجة لموافقة خطية إضافية من العميل. وفي نهاية العقد يخصص بند لكتابة تاريخ توقيع العقد ميلاديا وهجريا مع توقيع الفرقاء الثلاثة عليه.

### 2.2.2.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي في ضوء المعايير الشرعية

سيتم في هذا المحور مقارنة بنود عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي، مع معيار المرابحة رقم (8) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي).

جدول 1.3 عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي في ضوء المعايير الشرعية.

الرقم	نص معيار أيوفي	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"إبداء العميل رغبته في تملك السلع عن طريق المؤسسة".	مطابق		تم النص على خطوات آلية تطبيق عقد المرابحة في البنك، إذ يتقدم العميل (المشتري) إلى البنك لإبداء الرغبة في تملك سلعة ما.

<p>ضمن مرفقات وملاحق عقد المرابحة توجد نماذج عروض أسعار مختلفة (شقة/ أثاث/ قطعة أرض/ أدوات صحية/ السيارات) خاصة بالبنك، وتكون موجهة من المورد إلى البنك.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"العميل أن يحصل على عروض بأسعار السلعة سواء كانت موجهة باسمه الخاص أو خالية من التوجيه، وعند ذلك تعتبر إرشادية وليس لها صفة الإيجاب، ويفضل أن تكون تلك العروض باسم المؤسسة وتتضمن إجابا من البائع يظل قائما إلى انتهاء المدة المحدد فيه، فإذا صدر جواب بالقبول من المؤسسة انعقد البيع تلقائيا بينها وبين البائع".</p>	<p>2.</p>
<p>تم النص في مرفقات وملاحق عقد المرابحة على أنه يوجد نموذج الوعد بالشراء، وهو ملزم من طرف واحد (المشتري)</p>		<p>مطابق</p>	<p>"لا يجوز أن تشمل وثيقة الوعد أو ما في حكمها على مواعدة ملزمة للطرفين</p>	<p>3.</p>

			(المؤسسة والعميل)".
4.	مطابق	من خلال مرفقات وملاحق وآليات تطبيق عقد المرابحة في البنك تبين أنه لا يتم اقتطاع عمولة ارتباط و عمولة تسهيلات.	"لا يجوز حصول المؤسسة من العميل على عمولة ارتباط، وعمولة تسهيلات".
5.	غير مطابق	في نموذج الوعد بالشراء، تبين أن البنك لا يأخذ هامش جدية، ولكن يأخذ مبلغاً سماه: دفعة مقدمة، وبناءً على ذلك يوصي الباحث بتسميته هامش جدية لكي يتوافق مع المعايير الشرعية.	"يجوز للمؤسسة في حالة الإلزام بالوعد أن تأخذ مبلغاً نقدياً، يسمى هامش الجدية، <sup>111</sup> يدفعه العميل بطلب من المؤسسة من أجل أن تتأكد من القدرة المالية للعميل، وكذلك لتطمئن على إمكان تعويضها عن الضرر اللاحق بها في حال نكول العميل عن وعده الملزم".

<sup>111</sup> هامش الجدية: هو المبلغ الذي يدفع للمأمور تأكيداً على جدية الأمر في طلب السلعة، فإن عدل الأمر في حالة الإلزام جبر الضرر الفعلي من هذا المبلغ ويعاد الباقي إلى الأمر، فإذا لم يفي هامش الجدية بالضرر فللمأمور أن يعود الأمر بما تبقى من الخسارة.



<p>نص عقد المراجعة على أن البنك يأخذ مبلغاً مقدماً سماه (دفعة مقدمة)، ومن خلال المقابلات التي أجراها الباحث تبين أنه في حال وجود مبلغ مقدم من العميل إلى البنك عند إبرام عقد المراجعة يعتبره البنك (دفعة مقدمة)، وبناءً على ذلك يوصي الباحث بتسميته عربوناً لكي يتوافق مع المعايير الشرعية ويتميز عن هامش الجدية.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجوز للمؤسسة أخذ العربون<sup>112</sup> عند عقد البيع المراجعة مع العميل، ولا يجوز في مرحلة الوعد".</p>	<p>6.</p>
<p>من خلال الإجراءات العملية وآليات التطبيق تبين أن البنك يلتزم بهذا المعيار بحيث يمتلك السلعة ملكاً حقيقياً أو حكماً قبل بيعها للمشتري.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يحرم على المؤسسة أن تباع سلعة بالمراجعة قبل تملكها لها".</p>	<p>7.</p>
<p>- في حال رغبة البنك أن يؤمن على السلعة وهي في حيازته وملكه وقبل بيعها للعميل فإن تكلفة التأمين تكون على حساب البنك، أما بعد بيعها للعميل مراجعة يقوم العميل بتأمينها على حسابه وبنفسه مثل: (السيارات)<sup>113</sup>.</p>		<p>مطابق/ ولكن مع وجود ملاحظات على هذا البند</p>	<p>"التأمين على سلعة المراجعة مسؤولية المؤسسة قبل أن تباعها، وتقوم بهذا الإجراء على حسابها باعتبارها مالكة للسلعة وتحمل</p>	<p>8.</p>

<sup>112</sup>العربون: هو مبلغ من المال يدفعه العميل (المشتري) إلى المؤسسة بعد إبرام العقد على أنه إن أمضى البيع خلال المدة المحددة احتسب المبلغ من الثمن وإن عدل عن الشراء يكون المبلغ كله للبايع.

<sup>113</sup>معتمد إسكافي، مقابلة: أسامة خميسة، رام الله، بتاريخ 2018/4/10م.

<p>- تبين في العقد أن البنك يذكر مصطلح التأمين على الحياة ويقصد به التأمين على حياة العميل وكما تبين معنفي الفرع السابق، فهذا المصطلح غير شرعي؛ لأن الأصل أن يستخدم مصطلح التأمين التعاوني أو التكافلي<sup>114</sup>، أو يستخدم مصطلح التأمين لما بعد الحياة كما سماه العلامة مصطفى الزرقا رحمة الله<sup>115</sup></p>			<p>المخاطر المترتبة على ذلك، ويكون التعويض من حقها وحدها وليس للعميل حق فيه، ولو زاد عن ثمن البيع إن حدث موجب التعويض قبل انتقال الملكية إلى العميل، ويحق للمؤسسة أن تضيق المصروفات بعد ذلك إلى تكلفة المبيع، وبالتالي إلى ثمن بيع المرابحة، ويجب أن يكون التأمين تكافلياً كلما أمكن ذلك".</p>	
<p>في عقد المرابحة تم تخصيص مكان لكتابة نسبة الربح وهذا مطابق للمعيار، ولكن في البند رقم (7) تبين أنه يتم كتابة المبلغ الإجمالي</p>		<p>مطابق مع ملاحظات</p>	<p>"يجب أن يكون الربح في عقد المرابحة معلوماً ولا يكفي الاقتصار</p>	<p>9.</p>

<sup>114</sup> أنظر: المعايير الشرعية، معيار التأمين الإسلامي، معيار رقم 26، ص 681.  
<sup>115</sup> مصطفى، أحمد الزرقا، نظام التأمين حقيقته والرأي الشرعي فيه، ط1، (سوريا، مؤسسة الرسالة، 1984م)، ص 140.

<p>مضافا إليه أرباح البيع، وبناء على ذلك يوصي الباحث البنك أن يفصل بين ثمن السلعة الذي اشتراها، ومبلغ الربح، وذلك التزاماً بالمعايير الشرعية.</p>			<p>على بيان الثمن الإجمالي، ويجوز أن يكون الربح محددًا بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء مضافا إليه مبلغ المصروفات"</p>	
<p>تبين من خلال عقد المراجعة في البند رقم (7) أن المشتري يسدد ثمن السلعة بموجب أقساط شهرية أو ربع سنوية، أو نصف سنوية، أو سنوية، أو حسب الاتفاق، وتبين أيضا في مرفقات ملاحق عقد المراجعة أن البنك لا يحصل على زيادة من العميل (المشتري) بسبب زيادة الأجل أو التأخير لعذر أو غير عذر.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجوز الاتفاق على سداد ثمن السلعة في بيع المراجعة على أقساط متقاربة أو متباعدة ويصبح ثمن السلعة حينئذ دينا في ذمة العميل يجب أدائه عند الأجل المتفق عليه، ولا يجوز حصول المؤسسة على زيادة عليه سواء بسبب زيادة الأجل أو التأخير لعذر أو غير عذر".</p>	<p>10.</p>
<p>في عقد المراجعة وملاحقها لا يوجد أي بند ينص على</p>	<p>غير مطابق</p>		<p>"تضمن المؤسسة العيوب الخفية</p>	<p>11.</p>

<p>أن البنك يبرأ أم لا من العيوب الخفية القديمة. وبناء على ذلك يوصي الباحث البنك بأن ينص على ذلك ليتوافق مع المعايير الشرعية.</p>			<p>القديمة التي تظهر بعد العقد إلا أن يشترط البراءة منها، أما العيوب الحادثة بعد إبرام عقد المراهقة وقبض العميل لها فليست مسؤولة عنها".</p>	
<p>يحتوي عقد المراهقة على بند خاص بالضمانات، إذ يحصل لأن البنك عليها من العميل.</p>		مطابق	<p>"ينبغي أن تطلب المؤسسة من العميل ضمانات مشروعة في عقد بيع المراهقة".</p>	12.
<p>لم ينص عقد المراهقة على كيفية تعامل البنك مع العميل في حالة تأخره في السداد، ولكن من خلال المقابلة التي أجريت مع المراقب الشرعي في البنك أكد أنه في حالة إعادة جدولة الدين للعميل لا يأخذ البنك أي زيادة سواء كان العميل موسراً أم معسراً.</p>		مطابق	<p>"لا يجوز تأجيل موعد أداء الدين مقابل زيادة في مقداره (جدولة الدين) سواء كان موسراً أم معسراً".</p>	13.

### 3.2.3. عقد المراهقة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

سيتناول هذا المحور عقد المراهقة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني، ومدى مطابقته للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، (أيوفي).

**1.3.2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني**  
عرف البنك الإسلامي الفلسطيني المراجعة للأمر بالشراء بأنها: "بيع السلعة بالثمن الأول الذي اشتره بها البنك مع زيادة ربح معلوم ومتفق عليه، بمبلغ مقطوع، أو بنسبة مئوية معلومة من الثمن الأول، وبمقتضى بيع المراجعة للأمر بالشراء يطلب الأمر بالشراء أن يشتري له البنك سلعة بمواصفات محددة ومعينة، وذلك على أساس وعد ملزم من الأمر بالشراء، بشراء تلك السلعة مراجعة من البنك، بمقدار ربح معين أو نسبة ربح يتم الاتفاق عليها، على أن يسدد الأمر بالشراء ثمن المبيع المتفق عليه دفعة واحدة بالكامل، أو أجلاً على أقساط محددة المبالغ والأجال في الغالب".<sup>116</sup>

يتكون عقد المراجعة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني من صفتين وعشرة بنود. ففي الصفحة الأولى يحتوي على خانة لكتابة تاريخ تقدم العميل (المشتري) إلى البنك لطلب شراء السلعة (تاريخ طلب الشراء)، وخانة لكتابة اسم البنك (البائع) واسم العميل (المشتري) الأمر بالشراء، وبند لكتابة الثمن الإجمالي للبضاعة شامل التكلفة الكلية والأرباح، والعملة (شيكل/ دولار أمريكي/ دينار أردني). وينص العقد على أن العميل (المشتري) يقوم بتقديم دفعة مقدمة إلى البنك (البائع)، ثم يتم تحديد القيمة المتبقية لتسديد لثمن السلعة، على أقساط (شهرية/ ربع سنوية/ نصف سنوية/ سنوية)، وتحديد عدد الأقساط المتبقية.<sup>117</sup>

كما يحتوي العقد أيضاً على بند ينص على معاينة أن-العميل (المشتري) للسلعة المبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعا وقانونا ورضي بحالتها وقد استلمها بالإيصال اللازم والمواصفات المتفق عليها، وأنه مسؤول عن مخاطر فقدانها أو هلاكها من تاريخ استلامها.

ويحتوي نموذج الوعد على نص (حرر هذا العقد)، وينص أيضاً نموذج الوعد على أن الوعد (ملزم لطرف واحد)، ويوجد بند ينص على مبلغ العربون، ويحتوي نموذج (الإقرار بالاستلام) على أن البنك لا يبرأ من العيوب الخفية، ويبرأ فقط من العيوب الظاهرة التي عاينها العميل (المشتري). وفي العقد خصص بند لكتابة تاريخ العقد، وخانة لكتابة اسم وتوقيع الطرفين على العقد، خانة لتوقيع الشهود.

<sup>116</sup> دائرة التدقيق الشرعي، ملخص عقود التمويل والخدمات المصرفية في البنك الإسلامي الفلسطيني، (رام الله، البنك الإسلامي الفلسطيني، 2018م)، ص9.  
<sup>117</sup> أنظر: ملحق رقم (2)، عقد المراجعة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني.

### 2.3.2.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني في ضوء المعايير الشرعية

سيتم في هذا المحور مقارنة بنود عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني مع "معيار المرابحة رقم (8) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)".  
جدول 2.3. عقد المرابحة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني في ضوء المعايير الشرعية.

الرقم	نص المعيار	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"إبداء العميل رغبته في تملك السلعة عن طريق المؤسسة".	مطابق		من خلال عرض آليات وإجراءات تطبيق عقد المرابحة، تبين أن العميل (المشتري) يتقدم إلى البنك (بطلب شراء) لإبداء رغبته بشراء سلعة ما.
2.	"العميل أن يحصل على عروض بأسعار السلعة سواءً كانت موجهة باسمه الخاص أو خالية من التوجيه، وعند ذلك تعتبر إرشادية وليس لها صفة الإيجاب، ويفضل أن تكون تلك العروض باسم المؤسسة، وتتضمن إيجاباً من البائع يظل قائماً إلى انتهاء المدة المحدد فيه، فإذا	مطابق		ضمن مرفقات وملاحق عقد المرابحة، توجد نماذج عروض أسعار مختلفة (شقة/ أثاث/ قطعة أرض/ أدوات صحية/ السيارات) خاصة بالبنك، وتكون موجهة من المورد إلى البنك.

			صدر جواب بالقبول من المؤسسة انعقد البيع تلقائيا بينها وبين البائع".	
3.	"لا يجوز أن تشمل وثيقة الوعد أو ما في حكمها على مواعدة ملزمة للطرفين (المؤسسة والعميل)".	مطابق ولكن مع ملاحظات على نموذج الوعد	من خلال مرفقات وملاحق عقد المراجعة تبين أنه يوجد نموذج يسمى الوعد بالشراء، وهو ملزم من طرف واحد (المشتري)، ولكن يحتوي نموذج الوعد على نص (حرر هذا العقد)، ويرى الباحث عدم صحة هذا النص، كما يوصي بتغييره إلى: حرر هذا الوعد.	
4.	"لا يجوز حصول العميل على عمولة ارتباط، وعمولة تسهيلات".	مطابق	من خلال مرفقات وملاحق عقد المراجعة، تبين أن البنك لا يحصل على أي عمولات من العميل سواء كانت عمولة ارتباط، أو عمولة تسهيلات.	
5.	"يجوز للمؤسسة في حالة الإلزام بالوعد أن تأخذ مبلغا نقديا يسمى هامش الجدية، يدفعه العميل بطلب من المؤسسة من أجل التأكد من القدرة المالية	غير مطابق	تم النص في مرفقات وملاحق عقد المراجعة على أن البنك لا يأخذ هامش جدية، ولكن يأخذ مبلغ سماه (دفعة مقدمة)، وبناءً على ذلك يوصي الباحث تسميته (هامش جدية) لتتوافق مع المعايير الشرعية.	

			للعميل، وكذلك لتطمئن على إمكان تعويضها عن الضرر اللاحق بها في حال نكول العميل عن وعده الملزم".
نص عقد المراهجة على أن أخذ البنك مبلغا مقدما سماه (دفعة مقدمة)، ومن خلال المقابلات التي أجراها الباحث تبين أنه في حال دفع العميل للبنك مبلغا مقدما عند إبرام عقد المراهجة، فإن هذا المبلغ يعتبر (دفعة مقدمة)، وبناءً عليه فإن الباحث يوصي بتسميته عربونا ليتوافق مع المعايير الشرعية ويتميز عن هامش الجدية.	مطابق مع ملاحظات	"يجوز للمؤسسة أخذ العربون عند إبرام عقد بيع المراهجة مع العميل، ولا يجوز في مرحلة الوعد".	6.
من خلال الإجراءات العملية وآليات تطبيق عقد المراهجة للأمر بالشراء، تبين أن البنك يلتزم بهذا المعيار إذ أنه يمتلك السلعة ملكا حقيقيا أو حكما قبل بيعها للعميل (المشتري).	مطابق	"يحرم على المؤسسة أن تبيع سلعة بالمراهجة قبل تملكها لها".	7.
من خلال ما جاء في مرفقات وملاحق عقد المراهجة تبين أن البنك يلتزم بالمعايير الشرعية،	مطابق	"التأمين على سلعة المراهجة مسؤولية المؤسسة قبل أن تبيعها، وتقوم بهذا	8.



<p>ويؤمن عند شركات تأمين إسلامية في جميع تمويلاته.</p>			<p>الإجراء على حسابها باعتبارها مالكة للسلعة، وتحمل المخاطر المترتبة على ذلك، ويكون التعويض من حقها وحدها وليس للعميل حق فيه، ولو زاد عن ثمن البيع إن حدث موجب التعويض قبل انتقال الملكية إلى العميل، ويحق للمؤسسة أن تضيق المصروفات بعد ذلك إلى تكلفة المبيع، وبالتالي إلى ثمن البيع".</p>	
<p>تبين في عقد المراجعة، وفي البند رقم (2) أن البنك لا يحدد نسبة الربح، ويكتفي ببيان الثمن الإجمالي للسلعة وهذا مخالف للمعايير الشرعية.</p>	<p>غير مطابق</p>		<p>"يجب أن يكون الربح في عقد المراجعة معلوما ولا يكفي الاقتصار على بيان الثمن الإجمالي، ويجوز أن يكون الربح محددًا بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء مضافا إليه مبلغ المصروفات".</p>	<p>9.</p>

<p>تبيين من خلال البند رقم (2) من عقد المراجعة أن المشتري يسدد ثمن السلعة بموجب أقساط شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية أو سنوية وحسب الاتفاق، وتبين أيضاً في مرفقات وملاحق عقد المراجعة أن البنك لا يحصل على زيادة من العميل (المشتري) بسبب زيادة الأجل أو التأخير لعذر أو غير عذر.</p>		مطابق	<p>10. "يجوز الاتفاق على سداد ثمن السلعة في بيع المراجعة على أقساط متقاربة أو متباعدة، ويصبح ثمن السلعة حينئذ ديناً في ذمة العميل يجب أدائه عند الأجل المتفق عليه، ولا يجوز حصول المؤسسة على زيادة عليه سواء بسبب زيادة الأجل أو التأخير لعذر أو غير عذر".</p>
<p>في نموذج الإقرار بالاستلام تبيين أن البنك لا يبرأ من العيوب الخفية القديمة، ويبرأ من العيوب الظاهرة التي عاينها العميل (المشتري).</p>		مطابق	<p>11. "تضمن المؤسسة العيوب الخفية القديمة التي تظهر بعد إبرام العقد إلا أن يشترط البراءة منها، أما العيوب الحادثة بعد إبرام عقد المراجعة وقبض العميل لها فليست مسؤولة عنها".</p>
<p>يحتوي عقد المراجعة على بند خاص بالضمانات إذ أن البنك يحصل على الضمانات الكافية من العميل.</p>		مطابق	<p>12. "ينبغي أن تطلب المؤسسة من العميل ضمانات مشروعة في عقد بيع المراجعة".</p>

<p>لم يتضمن النص في عقد المرابحة للأمر بالشراء على كيفية تعامل البنك مع العميل في حالة تأخره في السداد، ولكن بعد اطلاع الباحث على قرارات هيئة الرقابة في البنك، تبين أنه يوجد قرار بخصوص (جدولة الدين)، ينص على أنه: "لا مانع شرعاً من إعادة جدولة الديون إلى فترة أطول مع بقاء أصل المبلغ كما هو؛ لأن فيه تيسيراً على العملاء بشرط عدم الإجحاف بحقوق البنك"<sup>118</sup></p>		مطابق	<p>13. "لا يجوز تأجيل موعد أداء الدين مقابل زيادة في مقداره (جدولة الدين) سواء كان موسراً أم معسراً"</p>
--	--	-------	--

<sup>118</sup> أنظر: قرارات هيئة الرقابة الشرعية في البنك الإسلامي الفلسطيني، قرار جدولة الديون، في اجتماعها الثامن بتاريخ 2010/08/05م.

### 4.2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

سيتناول هذا المحور أهم ما تضمنه عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي، ومدى مطابقته للمعايير الشرعية "الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)".

#### 1.4.2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي

يعرف مصرف الصفا الإسلامي المراجعة للأمر بالشراء بأنها: "أسلوب من أساليب التمويل المباشر بموجبه يطلب العميل من المصرف شراء سلعة أو بضاعة ويتعهد بشرائها من المصرف في حال قام المصرف بشرائها، وعليه يقوم المصرف بشراء هذه السلعة وتدخل في ملكيته ومن ثم يبيعها للمشتري طالب الشراء بالثمن الأول وربح معلوم".<sup>119</sup>

يتكون عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي من صفحتين وعشرة بنود. حيث تحتوي الصفحة الأولى على خانة لكتابة إسم العميل (المشتري) وخانة لكتابة إسم البنك (البائع)، وخصص أيضا في العقد بند لكتابة نوع السلعة والمواصفات المراد شرائها، إذ خصص خانة للبضاعة، وخانة للسيارات، وخانة للعقار. وخصص أيضا بند يحتوي على أكثر من خانة لكتابة تفاصيل الثمن الإجمالي للسلعة، إذ خصصت خانة لكتابة الثمن الإجمالي، وخانة لكتابة ثمن تكلفة السلعة، وخانة لكتابة نسبة الربح، وخانة لكتابة هامش الجدية الذي يتحول فيما بعد إلى عربون.<sup>120</sup>

كما تحتوي الصفحة الثانية على بند ينص على أن العميل (المشتري) قد عاين السلعة المباعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وقانونا، ورضي بحالتها وقد استلمها بالإيصال اللازم المواصفات المتفق عليها، وأنه مسؤول عن مخاطر فقدانها أو هلاكها من تاريخ استلامه لها. وأيضا خصص بند يوضح فيه موطن وعنوان العميل (المشتري) ويقر بذلك.

وفي نهاية عقد المراجعة للأمر بالشراء، يتم تخصيص خانة لكتابة إسم وتوقيع الطرفين على العقد، وأيضا خانة لتوقيع الشهود عليه.

<sup>119</sup> مصرف الصفا الإسلامي، دليل توعية الجمهور، (رام الله، مصرف الصفا الإسلامي،

2018م)، ص6.

<sup>120</sup> أنظر: ملحق رقم (3)، عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا.

### 2.4.2.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي في ضوء المعايير الشرعية

سيتم في هذا المحور مقارنة بنود عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي، مع "معيار المراجعة رقم (8) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)":

جدول 3.3. عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي في ضوء المعايير الشرعية.

الرقم	نص المعيار	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"إبداء العميل رغبته في تملك السلعة عن طريق المؤسسة".	مطابق		من خلال آليات وإجراءات تطبيق عقد المراجعة في المصرف، تبين أن العميل (المشتري) يتقدم إلى البنك لإبداء رغبته بشراء سلعة ما، وذلك من خلال تقديمه طلب يسمى (طلب شراء).
2.	"للعامل أن يحصل على عروض بأسعار السلعة سواء كانت موجهة باسمه الخاص أو خالية من التوجيه، وعند ذلك تعتبر إرشادية وليس لها صفة الإيجاب، ويفضل أن تكون تلك العروض باسم المؤسسة وتتضمن إيجاباً من البائع يظل قائماً إلى انتهاء المدة المحدد فيه، فإذا صدر	مطابق		ضمن مرفقات وملاحق عقد المراجعة تبين أنه توجد نماذج عروض أسعار مختلفة (شقة/ أثاث/ قطعة أرض/ أدوات صحية/ السيارات) خاصة بالبنك، وتكون موجهة من المورد إلى البنك.

			جواب بالقبول من المؤسسة انعقد البيع تلقائياً بينها وبين البائع".
3.	مطابق	في مرفقات وملاحق عقد المراجعة تبين أنه يوجد نموذج خاص بالوعد (الوعد بالشراء)، وهو ملزم من طرف واحد (المشتري)	"لا يجوز أن تشمل وثيقة الوعد أو ما في حكمها على مواعدة ملزمة للطرفين (المؤسسة والعميل)".
4.	مطابق	تم النص في مرفقات وملاحق عقد المراجعة أن البنك لا يحصل على أي عمولات سواء كانت عمولة ارتباط أو عمولة تسهيلات من العميل (المشتري).	"لا يجوز حصول المؤسسة من العميل على عمولة ارتباط، وعمولة تسهيلات"
5.	مطابق	من خلال ما جاء في مرفقات ملاحق عقد المراجعة، تبين أن البنك يأخذ مبلغاً نقدياً يسميه: هامش جدية، يدفعه العميل (المشتري) إلى البنك، وذلك من أجل التأكد من جدية العميل وقدرته المالية.	"يجوز للمؤسسة في حالة الإلزام بالوعد، أن تأخذ مبلغاً نقدياً يسمى هامش الجدية، يدفعه العميل بطلب من المؤسسة من أجل أن تتأكد من القدرة المالية للعميل، وكذلك لتطمئن على إمكان تعويضها عن الضرر اللاحق بها في حال نكول العميل عن وعده الملزم".
6.	مطابق	تم النص في عقد المراجعة أن البنك يأخذ مبلغاً يسميه عربوناً وبعد	"يجوز للمؤسسة أخذ العربون عند عقد بيع المراجعة مع العميل،

توقيع عقد المراجعة يحوله إلى دفعة مقدمة.			ولا يجوز في مرحلة الوعد".	
من خلال مرفقات وملاحق عقد المراجعة تبين أن البنك يلتزم بهذا المعيار إذ أنه يمتلك السلعة ملكاً حقيقياً أو حكماً قبل بيعها للعميل (المشتري).	مطابق		"يحرم على المؤسسة أن تبيع سلعة بالمراجعة قبل تملكها لها".	.7
لم يتم النص في ن مرفقات وملاحق عقد المراجعة على كيفية تأمين المصرف على السلعة وما إذا كان على حساب البنك (البائع)، أم على حساب العميل (المشتري)؟؟ وبناء على ذلك: فإن الباحث يوصي بأن يتم النص بوضوح على كيفية التأمين على السلعة، سواء كان تأمينها على حسابه أو على حساب العميل، وذلك التزاماً بالمعايير الشرعية.	غير مطابق		"التأمين على سلعة المراجعة مسؤولية المؤسسة قبل أن تباعها، وتقوم بهذا الإجراء على حسابها، باعتبارها مالكة للسلعة وتحمل المخاطر المترتبة على ذلك، ويكون التعويض من حقها وحدها وليس للعميل حق فيه، ولو زاد عن ثمن البيع إن حدث موجب التعويض قبل انتقال الملكية إلى العميل، ويحق للمؤسسة أن تضيف المصروفات بعد ذلك إلى تكلفة المبيع، وبالتالي إلى ثمن البيع".	.8
تم النص في مرفقات وملاحق عقد المراجعة أن البنك لا يقتصر على	مطابق		"يجب أن يكون الربح في عقد المراجعة معلوماً ولا يكفي	.9

<p>بيان الثمن الإجمالي للسلعة فقط، وإنما يبين الثمن الإجمالي ونسبة الربح وتكلفة السلعة.</p>			<p>الاقتصار على بيان الثمن الإجمالي، ويجوز أن يكون الربح محددًا بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء مضافاً إليه مبلغ المصروفات".</p>	
<p>تبين من خلال عقد المراجعة وفي البند رقم (2) أن المشتري يسدد ثمن السلعة بموجب أقساط شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية، أو سنوياً أو حسب الاتفاق، وتبين أيضاً في مرفقات ملاحق للعقد المراجعة أن البنك لا يحصل على زيادة من العميل (المشتري) بسبب زيادة الأجل أو التأخير لعذر أو غير عذر.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجوز الاتفاق على سداد ثمن السلعة في بيع المراجعة على أقساط متقاربة أو متباعدة، ويصبح ثمن السلعة حينئذ ديناً في ذمة العميل يجب أدائه عند الأجل المتفق عليه، ولا يجوز حصول المؤسسة على زيادة عليه سواء بسبب زيادة الأجل أو التأخير لعذر أو لغير عذر".</p>	<p>10.</p>
<p>من خلال مرفقات وملاحق عقد المراجعة التي اطلع عليها الباحث، تبين أنه لم يذكر أي شيء عن البراءة من العيوب الخفية والظاهرة، والصواب أن يبين البنك موقفه من البراءة من العيوب.</p>	<p>غير مطابق</p>		<p>"تضمن المؤسسة العيوب الخفية القديمة التي تظهر بعد العقد إلا أن يشترط البراءة منها، أما العيوب الحادثة بعد إبرام عقد المراجعة وقبض العميل لها فليست مسؤولة عنها".</p>	<p>11.</p>



<p>يحتوي عقد المراجعة على بند خاص بالضمانات، يشير إلى حصول البنك على الضمانات الكافية من العميل.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"ينبغي أن تطلب المؤسسة من العميل ضمانات مشروعة في عقد بيع المراجعة".</p>	<p>12.</p>
<p>لم يتم النص في عقد المراجعة على كيفية تعامل البنك مع العميل في حالة تأخره في السداد، ولكن المراقب الشرعي في البنك أكد من خلال مقابلة مع الباحث أنه في حالة إعادة جدولة الدين لا يأخذ المصرف أية زيادة سواء كان العميل موسراً أم معسراً.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"لا يجوز تأجيل موعد أداء الدين مقابل زيادة في مقداره (جدولة الدين) سواء كان موسراً أم معسراً".</p>	<p>13.</p>

### 5.2.3. مقترحات لعقد المرابحة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية

سيتم التركيز في هذا المحور على أهم الفروق في تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية لعقد المرابحة للأمر بالشراء من حيث الملاحظات التي تتعارض مع معيار المرابحة، ومن ثم التقدم بنموذج مقترح لعقد المرابحة للأمر بالشراء بالاعتماد على "معيار المرابحة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية".

### 1.5.2.3. الفروق في تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية الثلاثة لعقد المرابحة للأمر بالشراء

لقد تبين من خلال الاستعراض السابق لعقد المرابحة المطبق في المصارف الإسلامية الثلاثة ومقارنتها مع "معيار المرابحة للأمر بالشراء الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية" أن هناك فروقا في تلك التطبيقات وهو ما سيتم توضيحه في الجدول التالي وذلك بالتركيز على المحاور التي خالفت فيها تلك العقود معيار المرابحة الصادر عن أيوفي: جدول 4.3 الفروق في تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية لعقد المرابحة للأمر بالشراء

البند	البنك الإسلامي العربي	البنك الإسلامي الفلسطيني	مصرف الصفا	تعليق الباحث
هامش الجدية	لا يوجد	لا يوجد	يوجد	تبين مما سبق أن البنك الإسلامي العربي والفلسطيني يأخذان مبلغاً في مرحلة الوعد يسمونه: (دفعة مقدمة)، أما مصرف الصفا الإسلامي فيأخذ مبلغاً يسميه (هامش الجدية)، ويتوافق مع المعايير الشرعية.
نسبة الربح	يوجد	لا يوجد	يوجد	تبين من خلال تحليل عقد المرابحة للأمر بالشراء أن كلا من مصرف

الصفة الإسلامي، والبنك الإسلامي يلتزمان بتحديد نسبة الربح ورأس المال، أما البنك الإسلامي الفلسطيني فلا يلتزم بتطبيق هذا المعيار في عقد المرابحة.				
تبين معنا سابقاً أن البنك الإسلامي الفلسطيني يبرأ من العيوب الخفية والظاهرة، أما البنك الإسلامي العربي ومصرف الصفا الإسلامي فلا يبرأ منها مما يجعلها أكثر التزاماً بالمعايير الشرعية.	لا يبرأ	يبرأ	لا يبرأ	البراءة من العيوب الخفية والظاهرة
تبين مما سبق أن مصرف الصفا الإسلامي يأخذ عربوناً عند توقيع العقد، أما كلا من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي فلا يأخذان عربوناً، وإنما يأخذان ما يسمى بدفعة مقدمة، مما يخالف المعايير الشرعية.	يوجد	لا يوجد	لا يوجد	العربون
تبين مما سبق أن البنك الإسلامي الفلسطيني يلتزم بالتأمين على السلعة لدى شركات تأمين إسلامية، أما البنك الإسلامي العربي	غير ملتزم	ملتزم	غير ملتزم	التزام البنك بالتأمين على السلعة لدى شركات التكافل الإسلامية

ومصرف الصفا الإسلامي فلم يُبَيِّنَا موقفهما من هذا الجانب.				
--	--	--	--	--

### 2.5.2.3. نموذج مقترح لعقد المراهجة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية الفلسطينية.

استناداً على نتائج تحليل عقود المراهجة للأمر بالشراء المطبقة في المصارف الإسلامية الفلسطينية المذكورة الثلاث، وبناءً على الملاحظات حول البنود المخالفة للمعايير الشرعية، ومضمون نتائج المقابلات مع المدققين الشرعيين في كل منها، سيقدّم هذا المحور من الدراسة نموذجاً مقترحاً لعقد مراهجة يتفادى تلك المخالفات الشرعية على النحو التالي:

"بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ"

(**"وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا"**) "الإسراء: 34"

عقد بيع مراهجة للأمر بالشراء  
نوع السلعة .....

إنه في يوم ....., في مدينة ..... "حرر هذا العقد  
بين كل من":

الطرف الأول / "البنك الإسلامي" ..... (ش.م.ع) المسجل تحت الرقم  
(.....) ويمثله في هذا العقد السيد..... بصفته بائع، والذي يملك  
ويتصرف تصرف المالك في ملكه.

الطرف الثاني / السيد/ السادة ..... ممثلاً / بالسيد / بنفسه بصفته  
مشتري.

الطرف الثالث/الكفيل/السيدة/..... بصفته  
الكفيل.

أولاً: وفاءً بالوعد بالشراء واستجابة لطلب الشراء والمقدم من الطرف الثاني  
والمعتبرين جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، باع الطرف الأول بطريقة المراهجة  
للطرف الثاني البضاعة المبينة أدناه والمذكورة بطلب الشراء وعرض السعر،  
ويلتزم الطرف الثاني بدفع ثمن الشراء مضافاً إليها المصاريف وأرباح بنسبة  
..... %.

(حال وجود هامش جدية) في مرحلة الوعد يقوم العميل بتوفير مبلغ هامش  
الجدية ..... شيفل/دولار/دينار لا غير، لضمان جدية العميل، وقد  
رغب العميل بحسم وخصم هذا المبلغ من ثمن السلعة واعتبارها دفعة مقدمة.

- يتعهد الفريق الثاني بدفع الثمن الإجمالي للسيارة مبلغ بالأرقام (...)  
شيكل/دولار/دينار/يورو،  
بالحروف (...). شيكل/دولار/دينار لا غير، دفع منه  
الطرف الثاني عند توقيع هذا العقد دفعة مقدمة (عربون) مقدارها.....  
شيكل/دولار/دينار فقط.  
ثم يكون إجمالي القيمة المتبقية هي:

بالأرقام (...). شيكل/دولار/دينار فقط.  
بالحروف (...). شيكل/دولار/دينار، على أن يسدد على أقساط  
بموجب (...). قسطاً شهرياً/ربع سنوي/نصف سنوي/سنوياً متساوياً ومنتالياً،  
وتكون قيمة كل قسط مبلغ ..... شيكل/دولار/دينار، وخلال مدة  
(.....) ويستحق القسط الأول تاريخ / / 20م والقسط الأخير بتاريخ  
/ / 20م، بعد فترة سماح (.....) وفقاً لجدول الأقساط الصادر عن  
النظام البنكي للطرف الأول.  
ثانياً: مواصفات السلعة:  
سيارات:

نوع السيارة	موديل	رقم الشاصي	رقم اللوحة	اللون	مواصفات أخرى

عقار:

منطقة	رقم الحوض	رقم القسيمة	المساحة	طابو / مالية	طابق
عدد المحلات	مفرز/مشاع	الشمال	الجنوب	الغرب	الشرق

بضائع:

.....  
أو حسب عرض السعر المقدم إلى البنك بتاريخ / / 20م.  
مكان التسليم: مدينة ..... منطقة ..... تاريخ التسليم / / 20م.

ثالثاً: يقر الطرف الثاني بأنه عاين (المبيع) المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً  
وقانوناً ورضي بحالتها، وقد استلمها بالإيصال اللازم والمواصفات المتفق عليها،

وانه مسؤول عن مخاطر فقدانها أو هلاكها من تاريخ استلامه لها، ويبرأ البنك من العيوب الظاهرة، ولا يبرأ البنك من العيوب الخفية القديمة.

رابعاً: يقدم الطرف الثاني للطرف الاول نظير تأجيل باقي ثمن المبيع الضمانات حسب الوارد بقرار الإدارة رقم (...). بتاريخ / / 20. خامساً: يقر الطرف الثاني بحق الطرف الأول في خصم قيمة ما يستحق من أقساط مما قد يكون للطرف الثاني من حسابات جارية أو استثمارية بالفرع للطرف الأول (البنك الإسلامي)، أو أحد فروع العاملة بفلسطين، وبغض النظر عما إذا كان تاريخ فتح هذه الحسابات سابقاً أو معاصراً أو لاحقاً لتاريخ هذا التعاقد.

سادساً: يلتزم الطرفان بما نص عليه في هذا العقد وفي اتفاق " الوعد بالشراء ". سابعاً: "أي خلاف ينشأ بين الطرفين حول تفسير وتنفيذ شروط هذا العقد يجري حله بالطرق الودية والبديلة، فإذا لم يتسن ذلك انعقد الاختصاص لمحاكم فلسطين للنظر في الخلاف وفقاً للقوانين سارية المفعول بفلسطين بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية".

ثامناً: "كل ما لم يرد في هذا العقد يخضع للنظام الأساسي للبنك الإسلامي والقوانين والأعراف التجارية النافذة بفلسطين وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية".

تاسعاً: "يقر الطرف الثاني بأن موطنه المختار هو عنوان (محل إقامته / مقره) المبين بصدر طلب الشراء الملحق ما لم يتم بإخطار البنك كتابة بتغيير هذا العنوان".

عاشراً: "حرر هذا العقد من نسختين أصليتين متماثلتين موقعتين من الطرفين ويبد كل منهما نسخة للعمل بموجبها بعد ما أن اطلع كل من الفريقين على شروطه وتفهم مضمونه وأحكامه".

التاريخ	الساعة	م
الفريق الأول (البائع)	الفريق الثاني (المشتري)	الكفيل
البنك الإسلامي	السيد/السادة	

## الفصل الرابع: عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف

### الإسلامية الفلسطينية بين المشروعية والتطبيق

1.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك: تعريفه، مشروعيته، أركانه، وشروطه

سيتم في هذا الفصل دراسة عقد الإجارة المنتهية بالتملك من حيث المشروعية ومدى مطابقتها لتطبيقاتها في المصارف الإسلامية الفلسطينية

"للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)".

#### 1.1.4. تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

أولاً: تعريف الإجارة لغة: ذكر صاحب لسان العرب أنها: "مشتقة من الأجر، والأجر: الجزاء على العمل، والجمع: أجور، والإجارة: من أجر يأجر وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر: الثواب"<sup>121</sup> وفي معجم المصطلحات الاقتصادية الإجارة: "اسم للأجرة، وهي كراء الأجير، ولها معنيان الكراء على العمل، وجبر العظم الكسير"<sup>122</sup>.

ثانياً: تعريف الإجارة اصطلاحاً: فقد عرفها الفقهاء بأنها: "عقد على المنافع بعوض"<sup>123</sup>، "أو عقد على منفعة معلومة مقصودة ومباحة بعوض ومباحة بعوض معلوم، ومن المقرر شرعاً أن: كل ما أمكن الانتفاع به مع بقاء عينه صحت إجارته"<sup>124</sup>.

والإجارة المنتهية بالتملك: فقد عرفتها هيئة المحاسبة والمراجعة بأنها: "إجارة يقترن بها الوعد بتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك عن طريق وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو عن طريق الوعد بالهبة، أو عن طريق عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط"<sup>125</sup>.

من التعاريف السابقة تختلف الإجارة المنتهية بالتملك عن غيرها من الإجارة العادية بكون الأولى تنتهي بتملك العين المؤجرة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة.

#### 2.1.4. مشروعية الإجارة

الإجارة مشروعية بالقرآن والسنة النبوية المطهرة وإجماع الفقهاء.

أولاً: أدلة مشروعية الإجارة من القرآن الكريم نذكر منها:

(1) قال الله تعالى: "فَأَنْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَفْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا"<sup>126</sup>

<sup>121</sup> ابن منظور، لسان العرب، ج4، ص10.

<sup>122</sup> نزيه حماد، معجم المصطلحات الاقتصادية، (دمشق، سوريا، دار القلم-الدار الشامية، 2008م)، ص26.

<sup>123</sup> يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ج5، ط3 (بيروت، لبنان، المكتب الإسلامي، 1991م)، ص208.

<sup>124</sup> مرعي بن يوسف، الكرمي، دليل الطالب لنيل المطالب الكرمي، تحقيق أبو قتيبة الفاريابي، (الرياض، دار طيبة للنشر والتوزيع، 2004م)، ص159.

<sup>125</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص270

<sup>126</sup> سورة الكف، أية 77

(2) قال الله تعالى: "فَجَاءَتْهُ إِحْدَاهُمَا تَمْشِي عَلَى اسْتِحْيَاءٍ قَالَتْ إِنَّ أَبِي يَدْعُوكَ لِيَجْزِيَكَ أَجْرَ مَا سَقَيْتَ لَنَا فَلَمَّا جَاءَهُ وَقَصَّ عَلَيْهِ الْقَصَصَ قَالَ لَا تَخَفْ نَجَوْتُ مِنَ الْقَوْمِ الظَّالِمِينَ (25) قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (26) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ" (27)<sup>127</sup>

ثانياً: أدلة مشروعية الإجارة من السنة النبوية الشريفة:

(1) قال رسول الله ﷺ: "لا يساوم الرجل على سوم أخيه ولا يخطب على خطبة أخيه ولا تناجشوا ولا تبايعوا بالقاء الحجر ومن استأجر أجيراً فليعلمه أجره" <sup>128</sup>.

(2) ما رواه ابن عباس رضي الله عنه: "أن النبي ﷺ احتجم وأعطى الحجام أجره" <sup>129</sup>.

ثالثاً: الإجماع: فقد أجمعت الأمة الإسلامية على مشروعية الإجارة من زمن سيدنا محمد عليه الصلاة والسلام إلى يومنا هذا، فقد قال الأمام الشافعي في كتابه الأم: "فمضت بها السنة وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله ﷺ ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجاتها وعوام فقهاء الأمصار" <sup>130</sup>.

وقد ذهب أيضاً مجمع الفقه الإسلامي إلى جواز الإجارة المنتهية بالتمليك في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية من 25 جمادى الآخرة 1421هـ الموافق 23-28 أيلول (سبتمبر) 2000م الذي قرر فيه ضابط الصورة الجائزة والممنوعة لها كما يلي:

أ. ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ب. ضابط الجواز:

1. وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زمانا بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

<sup>127</sup> سورة القصص، آية 25-27.

<sup>128</sup> أحمد بن الحسين بن علي البيهقي، سنن البيهقي الكبرى، تحقيق محمد عبد القادر عطا، د.ط، ج6، (مكة المكرمة، مكتبة دار البار، 1994م)، ص120.

<sup>129</sup> محمد بن إسماعيل أبو عبد الله، البخاري، الجامع الصحيح المختصر، تحقيق د مصطفى ذيب البغا، ط3، ج5، (بيروت، دار ابن كثير، 1987م)، ص2154.

<sup>130</sup> أبي عبد الله محمد بن إدريس، الشافعي، الأم، ط2، ج4، (بيروت، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، 1983م)، ص26.



2. أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع<sup>131</sup>.  
وتتميز الإجارة عن البيع بكونها وسيلة هامة تيسير على الناس الحصول على منافع أعيان لا يستطيعون على تملكها.  
وفي هذا الفصل سيتم التركيز على الإجارة المنتهية بالتمويل كونها أحد أشهر العقود التمويلية في البنوك الإسلامية عموماً والفاصلطينية خصوصاً.

#### 3.1.4. أركان عقد الإجارة المنتهية بالتمليك<sup>132</sup>

لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك أربعة أركان وهي العاقدان، والصيغة، والمعقود عليه، والأجرة.

##### الركن الأول: العاقدان

ويشمل أطراف العقد المؤجر والمستأجر ممن له حق الإيجاب القبول، ويشترط فيه العقل والتمييز، فلا تتعد الإجارة من المجنون ولا من الصبي غير المميز، ويشترط التراضي بينهما فلا يصح عقد الإيجار المشوب بالإكراه<sup>133</sup>.

##### الركن الثاني: الصيغة

هي الإيجاب والقبول أي تصرف يثبت صيغة انعقاد العقد قانوناً أو عرفاً، ويشترط في الصيغة أن تتعد بأي لفظ يدل على تمليك المنفعة نحو: أجزت لك أو أكرينتك، أو ملكتك منفعة لمدة كذا، وتتعد بلفظ الإعارة مع ذكر العوض، وتتعد بلفظ بعثتك منافعتها، لأنه تمليك بتقسيت العوض فيه على المعوض كالبيع فانهقد بلفظه<sup>134</sup>.

##### الركن الثالث: المنفعة (المعقود عليه)

<sup>131</sup> مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 110 (4/12) بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك، المنعقد بالرياض بتاريخ 23-28/9/2000م.

<sup>132</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية، ج1. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، 1983م.

<sup>133</sup> ابو بكر مسعود، الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط2، ج4، (بيروت، لبنان، دار الكتاب العربي، 1974م)، ص176

<sup>134</sup> أنظر: الدر المختار، 3/5، ومواهب الجليل 309/5

- وهي المقصودة في عقد الإجارة سواء كانت منفعة أدمي أو حيوان، أو عين فهي المعقود عليها، ولها عدة شروط أهمها:<sup>135</sup>
1. معلومية محل المنفعة إما بالإشارة إليه إذا كان حاضراً أو بوصفه إذا كان غائباً، ويجب علم المنفعة علماً ينافي الجهالة المؤدية إلى نزاع.
  2. أن تكون المنفعة متقومة مقصودة الاستيفاء بالعقد.
  3. أن تكون المنفعة مباحة الاستيفاء، وليست طاعة مطلوبة، ولا معصية ممنوعة.

#### الركن الرابع: الأجرة

وهي العوض الذي يعطى مقابل منفعة الأعيان أو الأدمي وهي مقابلة للثمن في عقد البيع<sup>136</sup>، ويشترط في الأجرة أن تكون معلومة، وأن تكون مالاً متقوماً، كنفد أو عين سواء من المثليات أو القيميات<sup>137</sup>.

#### 4.1.4. شروط عقد الإجارة المنتهية بالتملك:

ويشترط لصحة الإجارة المنتهية بالتملك الشروط التالية:

- 1\_ "أن يسبق العقد تملك العين المراد إيجارتها، أو تملك منفعتها"<sup>138</sup>.
- 2\_ يشترط في العين المؤجرة أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين<sup>139</sup>.
- 3\_ يشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً<sup>140</sup>.
- 4\_ يجب في الإجارة المنتهية بالتملك تحديد طريقة تملك العين للمستأجر، ويتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة<sup>141</sup>.
- 5\_ رضا العاقدين، فلو أكره أحدهم على الإجارة فإنها لا تصح لقول الله سبحانه: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ"<sup>142</sup>

<sup>135</sup> ابو بكر مسعود، الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ص178.

<sup>136</sup> علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ط1، ج1، (الرياض، دار عالم الكتب، 2003م)، ص372

<sup>137</sup> احمد محمد، السعد، فقه المعاملات، ط2، (أربد، الأردن، دار الكتاب الثقافي، 2015م): ص125

<sup>138</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص242

<sup>139</sup> المصدر السابق، ص242

<sup>140</sup> المصدر السابق، ص242

<sup>141</sup> المصدر السابق، ص242

<sup>142</sup>سورة النساء، أية 29

6\_ معرفة المنفعة المعقود عليها معرفة تامة تمنع المنازعة، والمعرفة التي تمنع المنازعة تتم بمشاهدة العين التي يراد استئجارها أو بوصفها إن انضبطت بالوصف وبيان مدة الإجارة كشهر أو سنة أو أكثر أو أقل وبيان العمل المطلوب.

7\_ "أن يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعاً، فمن العلماء من اشترط هذا الشرط فرأى أنه لا يجوز إجارة المشاع من غير الشريك، وذلك لأن منفعة المشاع غير مقدورة الاستيفاء. هذا مذهب أبي حنيفة وزفر، وقال جمهور الفقهاء: يجوز إجارة المشاع مطلقاً من الشريك وغيره، لأن للمشاع منفعة والتسليم ممكن بالتخلية أو المهاية بالتهيؤ، كما يجوز ذلك في البيع، والإجارة أحد نوعي البيع، فإن لم تكن المنفعة معلومة كانت الإجارة فاسدة"<sup>143</sup>.

8\_ "القدرة على تسليم العين المستأجرة مع اشتغالها على المنفعة، فلا يصح تأجير دابة شاردة ولا مغصوب لا يقدر على انتزاعه لعدم القدرة على التسليم، ولا أرض للزرع لا تنبت أو دابة للحمل، وهي رمية لعدم المنفعة التي هي موضوع العقد"<sup>144</sup>.

9\_ "أن تكون المنفعة مباحة لا محرمة ولا واجبة. فلا تصح الإجارة على المعاصي، لأن المعصية يجب اجتنابها، فمن استأجر رجلاً ظلماً أو رجلاً ليحمل له الخمر أو أجر داره لمن يبيع الخمر أو ليلعب فيها القمار أو ليجعلها كنيسة فإنها تكون إجارة فاسدة"<sup>145</sup>.

#### 2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقتها للمعايير الشرعية الإسلامية (أيوفي)

سيتطرق هذا المحور إلى تحليل عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية الفلسطينية، وذلك لمعرفة كيفية إجراء هذا العقد فيها، والتأكد من مدى مطابقته "للمعايير الشرعية الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)"، ثم اقتراح توصيات ونموذج للعقد في حالة وجود ملاحظات على العقد.

<sup>143</sup>هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص244.

<sup>144</sup>المصدر السابق، ص244.

<sup>145</sup>السيد، سابق، فقه السنة، (القاهرة، الفتح للأعلام العربي- دار الحديث، 2004م)، ص140.

#### 1.2.4. كيفية إجراء المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية الفلسطينية

تم تنفيذ الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية الفلسطينية وفقاً للخطوات الآتية<sup>146</sup>:

أولاً: يقدم العميل طلب تمويل إجارة منتهية بالتمليك، وفيه يبدي رغبته في إجارة منتهية بالتمليك لأصل أو عين محددة مثل بيت سكني، أو محل تجاري، أو معدات وآليات.

ثانياً: دراسة الطلب من قبل البنك، من الناحية الائتمانية والشرعية. ثالثاً: في حال موافقة البنك على التمويل، يقوم بشراء الأصل أو العين المطلوبة بناءً على رغبة طالب التمويل، ويقوم بمعاينة العقار والتأكد أنه موافق للمواصفات والشروط المتفق عليها.

رابعاً: بعد أن يمتلك البنك العقار (رسمياً)، يوقع للبنك مع العميل عقد إجارة منتهية بالتمليك، وبمبلغ نقدي محدد متفق عليها ولمدة محددة، ويعد البنك العميل بتملكه للأصل أو العين إذا سدد جميع أقساط الإجارة بعقد جديد مستقل عن طريق الهبة أو عن طريق البيع بثمن رمزي أو حقيقي.

خامساً: يوقع العميل على إقرار باستلام الشقة/ المعدات وأنها جاهزة للانتفاع والسكن.

سادساً: عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط، يتنازل البنك لطالب التمويل عن الأصل أو العين بعقد جديد ومنفصل بعقد الهبة أو عقد بيع بثمن رمزي أو حسب ما يتفق عليه.

من خلال الاستعراض السابق للإجراءات العملية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية الفلسطينية، تبين أن تلك الإجراءات موافقة لمعيار الإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي).

<sup>146</sup> دائرة التدقيق الشرعي، ملخص عقود التمويل والخدمات المصرفية في البنك الإسلامي الفلسطيني، (رام الله، البنك الإسلامي الفلسطيني، 2018م)، ص16- 15. ويحيى أحمد جمعة، الشامي، الاستثمار في المصارف الإسلامية وتطبيقه في قطاع غزة، (عزة، رسالة ماجستير، 2016م)، ص142، محمود حفطي، مقابلة: اسامة خميسة، رام الله مصرف الصفا، بتاريخ 2018\9\9م. ومعتصم اسكافي، مقابلة: اسامة خميسة، رام الله البنك الإسلامي العربي 2018/5/15م.

#### 2.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

في هذا المحور سيتم دراسة عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي، من حيث مضمونه ومدى مطابقته لمعيار الإجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في).

#### 1.2.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي

يعرف البنك الإسلامي العربي الإجارة المنتهية بالتملك بأنها: "صيغة تمويلية تقوم على عقد الإجارة المعروف في الفقه الإسلامي وفيها يبيع البنك منفعة مملوكة له سواء كانت بطريقة امتلاك الرقبة (الإجارة المنتهية بالتملك) أو امتلاك حق الانتفاع".<sup>147</sup>

يتكون عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي نموذج رقم (2011/34) ملحق رقم (4)<sup>148</sup> من خمس صفحات وثمانية وعشرون بنداً. ففي مقدمة العقد يتم تحديد مواصفات العقار المؤجر (المأجور<sup>149</sup>). وخصص في العقد بند يحدد فيه تاريخ بداية العقد، ولكن لم يحدد فيه تاريخ العقد، وخصص أيضاً بند لتحديد مقدار الأجرة وكيفية أدائها.

وكما يحتوي العقد على بند ينص على أن الفريق الثاني (المستأجر) يودع مبلغاً نقدياً في حسابه لدى البنك، حيث يحسمه الفريق الأول (المؤجر) كدفعة أولى، وجاء في نفس البند أيضاً أنه إذا تخلف الفريق الثاني (المستأجر) عن سداد الدفعات لأكثر من تسعين يوماً فإن الفريق الأول (المؤجر) يبرأ من التزامه بالتنازل عن العقار المؤجر، وتعتبر المبالغ المدفوعة من قبل الفريق الثاني بدل إيجار عادي.

وجاء في البند الثامن من العقد: أن الفريق الثاني (المستأجر) قد عاين المأجور معاينة نافية للجهالة، وأنه يلتزم باستكمال كافة الأشغال اللازمة للحصول على أدونات الأشغال، واستكمال كافة الخدمات اللازمة له. وخصص بند أيضاً ينص على أنه لا يجوز للفريق الثاني الامتناع عن أداء الأجرة المستحقة أو تأجيل سدادها إذا ظهر في المأجور أي عيب أو عيوب تحول دون انتفاعه به أو تنتقص من هذا الانتفاع وإلا اعتبر متخلفاً عن دفع بدل الإيجار المتفق عليه.

<sup>147</sup> البنك الإسلامي العربي، دليل توعية الجمهور، ص18.

<sup>148</sup> أنظر: ملحق رقم (4)، عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي.

<sup>149</sup> تعني عبارة (المأجور) حيثما وردت في العقد: هو العقار المبين أوصافه في مقدمة العقد وأية إضافات تظراً عليه مستقبلاً.

كما ويحتوي العقد على بند ينص على أن الفريق الثاني (المستأجر) يلتزم بدفع كل ما يترتب على المأجور من نفقات وتكاليف ورسوم وضرائب وغرامات وغيرها، سواء كانت مستحقة قانوناً على المالك أو على الفريق الثاني، ولا يجوز له الرجوع بأي منها على الفريق الأول.

كما يحتوي العقد على بند خاص بالتأمين، ينص على أن الفريق الأول (البنك) يقوم بتأمين المأجور على حسابه لدى شركات تأمين إسلامية متى كان ذلك ممكناً وطوال فترة سريان العقد. وجاء في نفس البند أيضاً أن الفريق الأول يقوم بالتأمين على حياة الفريق الثاني ويتم تأجير التأمين لصالح البنك (المؤجر) طوال فترة سريان العقد، ويتحمل البنك قسط التأمين. وينص البند الأخير من العقد على الضمانات التي يقدمها العميل (المستأجر) إلى البنك (المؤجر).

#### 2.2.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي في ضوء المعايير الشرعية

في هذا المحور سيتم تحليل مدى مطابقة عقد الإجارة المنتهية بالتملك "المعيار الإجارة رقم (9) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)".

جدول 1.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي في ضوء المعايير الشرعية.

الرقم	نص المعيار	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"الأصل أن تقع الإجارة على عين أو منفعة مملوكة للمؤجر".	مطابق		يتم تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك بأن يقوم المؤجر (البنك) بتملك العين من مالها ثم يقوم بتسجيلها في الدوائر الحكومية الرسمية (سلطة الأراضي) بموجب سند طابو.
2.	"يجب تحديد مدة الإجارة"	مطابق مع ملاحظات		تم النص في العقد أن البنك يحدد بداية تاريخ العقد ولا يحدد نهايته.

<p>في مرفقات وملاحق عقد الإجارة تبين أن البنك يأخذ مبلغاً عند إبرام العقد ولكن يسميه دفعة أولى، وبناءً على ذلك يوصي الباحث تسميته عربوناً ليتوافق مع المعايير الشرعية.</p>		<p>مطابق مع ملاحظات</p>	<p>3. "يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام عقدها"</p>
<p>جاء في البند التاسع من العقد أن البنك اشترط على العميل أنه لا يحق له الامتناع عن دفع الأجرة أو تأجيل سدادها إذا ظهر في المأجور أي عيب يحول دون انتفاعه بها، فلم يبين العقد نوع العيب المقصود به، فهناك عيوب تنشأ بسبب العميل، وبعضها بسبب البنك، أو قد تكون عيوباً خارجة عن إرادة الطرفين، والأصل فيها أن تكون بسبب العميل فقط.</p>	<p>غير مطابق</p>		<p>4. "لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته".</p>
<p>جاء في البند (24) من العقد أن نفقة التأمين على المأجور تكون على حساب المؤجر (البنك).</p>		<p>مطابق</p>	<p>5. "العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير، ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان</p>

			ذلك ممكنا، ونفقة التأمين على المؤجر".
6.	"لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة".	غير مطابق	جاء في البند (23) من العقد أن المستأجر (العميل) يتحمل كافة الرسوم والمصاريف ورسوم الضرائب على المأجور، يتحملها حتى لو كانت مستحقة على المؤجر (البنك)، وهذا مما يخالف المعايير الشرعية بحيث يجب أن يتحملها البنك بصفته مؤجراً، وذلك التزاماً بالمعايير الشرعية.
7.	"يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، كما يجوز تقسيطها، وحينئذ فإن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد قسط أو أكثر دون عذر معتبر بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة مع تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين في المدة المتبقية".	مطابق	نص العقد في البند الخامس على أن المؤجر (البنك) يقوم بتقسيم مبلغ الأجرة للمستأجر (العميل)، وذلك على أقساط شهرية، ومن خلال الاطلاع على مرفقات وملاحق العقد تبين أيضاً أن البنك يشترط على العميل حلول باقي الأقساط في حال تأخر عن سداد قسط أو أكثر دون عذر، وذلك بعد إرسال إشعار للعميل



<p>تم النص في البند (21) من العقد أنه يحق للمؤجر (البنك) فسخ العقد تلقائياً، إذا تخلف المستأجر (العميل) عن دفع الأجرة.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها".</p>	<p>8.</p>
<p>في ملاحق ومرفقات عقد الإجارة، تبين أن المؤجر (البنك) يقوم بتملك المستأجر (العميل) العين المؤجرة عن طريق عقد هبة مستقل.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجب في الإجارة المنتهية بالتملك، تحديد طريقة تملك العين للمستأجر ويتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة".</p>	<p>9.</p>
<p>من خلال الاطلاع على عقد الإجارة في البنك تبين أن البنك لم ينص على هلاك العين المؤجرة سواء كان الهلاك جزئياً أو كلياً، وبناءً على ذلك يوصي الباحث بالنص على هلاك العين المؤجرة سواء كان الهلاك جزئياً أو كلياً، لكي يتوافق مع المعايير الشرعية.</p>	<p>غير مطابق</p>		<p>"تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة".</p>	<p>10.</p>
<p>يحتوي عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك على بند خاص بالضمانات إذ أن البنك يحصل على الضمانات الكافية من العميل.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجوز أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة أو الضمان في حالة التعدي أو التقصير،</p>	<p>11.</p>

			<p>مثل: الرهن والكفالة وحوالة الحق على مستحقات المستأجر لدى الغير، ولو كانت تلك المستحقات تعويضات تأمين مشروع عن شخص المستأجر وممتلكاته".</p>
<p>لم يتم النص في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على كيفية تعامل البنك مع العميل في حال تأخره عن السداد، ولكن المراقب الشرعي في البنك أكد للباحث أنه في هذه الحالة يقوم البنك بإعادة جدولة الدين ولا يأخذ البنك أي زيادة مقابل التأخير.</p>	مطابق	<p>"لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة التي يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد".</p>	12.

#### 3.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الفلسطيني، ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

في هذا المحور سيتم دراسة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الفلسطيني، من حيث مضمونه ومدى مطابقته لمعيار الإجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي).

#### 1.3.2.4 عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الفلسطيني

يعرف البنك الإسلامي الفلسطيني الإجارة المنتهية بالتمليك: "هو أن يتفق البنك مع العميل على أن يقوم البنك بتأجير العميل شيء سلعة لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل في السوق، على أن يعد البنك بتمليك

العين المؤجرة للمستأجر (العميل) بعقد جديد عن العقد الأول في حال التزم المستأجر بكافة شروط وبنود عقد الإجارة<sup>150</sup>.

يتكون عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني من أربع صفحات وإثنين وثلاثون بنداً، ففي مقدمة العقد يتم توضيح وتحديد مواصفات الأصل أو العين المؤجرة، وخصص بند في العقد ينص على أنه يتم تحديد مدة العقد مع فترة سماح لمدة تسعة أشهر، ويتم أيضاً تحديد بداية ونهاية دفع الأقساط، وأيضاً خصص بند في العقد ينص على بيان مقدار الأجرة وكيفية أدائها<sup>151</sup>.

كما ويحتوي العقد على بند ينص على أن العميل (المستأجر) قد عاين المأجور معاينة نافية للجهالة، وأنه يلتزم باستكمال كافة الأشغال والخدمات اللازمة له من مياه وكهرباء وغيرها، وخصص بند أيضاً ينص على أنه لا يجوز للعميل (المستأجر) الامتناع عن أداء الأجرة المستحقة أو تأجيل سدادها إذا ظهر في المأجور عيب أو عيوب تحول دون انتفاعه به أو تنتقص من هذا الانتفاع، وأيضاً خصص بند ينص على أن العميل (المستأجر) يلتزم بدفع كل ما يترتب على المأجور من نفقات وتكاليف ورسوم وضرائب وغرامات وغيرها، سواء كانت قانونياً على المالك أو المستأجر، ولا يجوز له الرجوع بأي منها على البنك (المؤجر).

كما ويحتوي العقد على بند ينص على أنه يحق للبنك (المؤجر) اعتبار عقد الإيجار مفسوخاً بصورة تلقائية دون الحاجة إلى أخطار أو اتخاذ إجراءات قضائية، وذلك في حالة خالف الفريق الثاني (المستأجر) أحكام هذا العقد، وفي حالة تخلف الفريق الثاني عن دفع الأجرة، وفي حالة أشهر إفلاس الفريق الثاني، وفي حالة اتخذت إجراءات لتصفية الفريق الثاني، وفي حالة أصبحت كفالة الكفيل المذكورة غير سارية المفعول أو غير ملزمة بكاملها.

ويحتوي العقد كذلك على بند خاص بالتأمين ينص على أن البنك (المؤجر) يقوم بالتأمين على المأجور على حسابه لدى شركات التأمين الإسلامية، ويحتوي أيضاً على بند ينص على أن البنك يقوم بالتأمين على حياة العميل لدى شركات التأمين الإسلامية، ويتم تجبير التأمين لصالح الفريق الأول ويتحمل الفريق الثاني قسط التأمين.

<sup>150</sup> البنك الإسلامي الفلسطيني، ملخص عقود التمويل والخدمات المصرفية في البنك الإسلامي الفلسطيني، ص 15.

<sup>151</sup> أنظر: ملحق رقم (5)، عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني.

#### 2.3.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني في ضوء المعايير الشرعية

في هذا المحور سيتم تحليل مدى مطابقة عقد الإجارة المنتهية بالتملك "المعيار الإجارة رقم (9) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في)".

#### جدول 2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني في ضوء المعايير الشرعية

الرقم	نص المعيار	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"الأصل أن تقع الإجارة على عين أو منفعة مملوكة للمؤجر".	مطابق		تبين آلية إجراء التطبيق العملي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك، أن البنك (المؤجر) يقوم بتملك العين من مالكة ثم يقوم بتسجيلها في الدوائر الحكومية الرسمية (سلطة الأراضي) بموجب سند طابو.
2.	"يجب تحديد مدة الإجارة".	مطابق		جاء في البند الرابع من العقد أن المؤجر (البنك) يحدد مدة العقد، حيث يقوم بتحديد بداية ونهاية تاريخ العقد.
3.	"يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام عقدها".	مطابق مع ملاحظات		في مرفقات وملاحق عقد الإجارة تبين أن البنك يأخذ مبلغاً عند إبرام العقد ولكن يسميه دفعة أولى، وبناءً على

<p>ذلك يوصي الباحث تسميته عربوناً لكي يتوافق مع المعايير الشرعية.</p>				
<p>تم النص في البند السادس عشر من العقد على أن المؤجر (البنك) يبرأ من العيوب التي يتسبب بها المستأجر (العميل)، ولا يبرأ من العيوب التي تكون خارجة عن إرادة الطرفين.</p>		مطابق	<p>"لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسئوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته".</p>	4.
<p>تم النص في البند السابع والعشرين من العقد على أن البنك يؤمن على العين المؤجرة لدى شركات تأمين إسلامية، ويتحمل المؤجر (البنك) نفقة التأمين على المأجور طوال فترة سريان العقد.</p>		مطابق	<p>"العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير، ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على المؤجر".</p>	5.
<p>ينص البند الثاني عشر من العقد على أن كافة النفقات والرسوم والمصاريف ورسوم الضرائب على</p>	غير مطابق		<p>"لا يجوز اشتراط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي</p>	6.

<p>المأجور يتحملها المستأجر (العميل) حتى لو كانت مستحقة على المؤجر (البنك)، وينص أيضاً البند الرابع عشر على أنه لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأية مبالغ قد دفعها أو تكبدها في سبيل استكمال أو تشطيب المأجور، وهذا مما يخالف المعايير الشرعية التي توجب على البنك تحملها بصفته مؤجراً.</p>			<p>تتوقف عليها بقاء المنفعة".</p>	
<p>تم النص في البند الخامس من العقد على أن المؤجر (البنك) يقوم بتقسيم مبلغ الأجرة للمستأجر (العميل)، وذلك على أقساط شهرية، ومن خلال الاطلاع على مرفقات وملاحق العقد تبين أيضاً أن البنك يشترط على العميل حلول باقي الأقساط في حال تأخره عن سداد قسط أو أكثر دون عذر، وذلك بعد إرسال إشعار من البنك إلى العميل.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، كما يجوز تقسيطها، وحينئذ فإن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد قسط أو أكثر دون عذر معتبر بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة مع تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين في المدة المتبقية".</p>	<p>7.</p>

<p>نص البند رقم عشرين من العقد على أنه يحق للمؤجر (البنك) اعتبار عقد الإجارة مفسوخاً تلقائياً، إذا تخلف المستأجر (العميل) عن دفع الأجرة.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها".</p>	<p>8.</p>
<p>في ملاحق ومرفقات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، تبين أن المؤجر (البنك) يقوم بتملك المستأجر (العميل) العين المؤجرة عن طريق عقد هبة مستقل.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجب في الإجارة المنتهية بالتمليك، تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر ويتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة".</p>	<p>9.</p>
<p>تم النص في البند الحادي عشر من العقد على أن المستأجر (العميل) يتحمل مخاطر هلاك المأجور أو تلفه كلياً أو جزئياً إذا تعدى أو فرط أو كان ذلك بسببه<sup>152</sup>.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعنية أو بتعذر استيفاء المنفعة".</p>	<p>10.</p>
<p>في مرفقات وملاحق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يتم النص على الضمانات المفروضة على العميل في ملحق الموافقة الإدارية، وهذه</p>			<p>"يجوز أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة أو الضمان في حالة التعدي والتقصير مثل الرهن والكفالة وحوالة الحق</p>	<p>11.</p>

<sup>152</sup> أنظر: قرارات هيئة الرقابة الشرعية في البنك الإسلامي الفلسطيني، قرار هلاك العقارات الممولة من البنك، في اجتماعها الحادي عشر، بتاريخ 2014/11/06م.

<p>الضمانات غالباً ما تكون رهن عقار، أو كفالة شخصية، أو كفالة شخص آخر، أو تحويل راتب العميل إذا كان العميل موظفاً.</p>			<p>على مستحقات المستأجر لدى الغير، ولو كانت تلك المستحقات تعويضات تأمين مشروع عن شخص المستأجر وممتلكاته".</p>	
<p>لم يتم النص في عقد الإجارة المنتهية بالتملك على كيفية تعامل البنك مع العميل في حال تأخر في السداد، ولكن بعد إطلاع الباحث على قرارات هيئة الرقابة الشرعية في البنك تبين وجود قرار بخصوص جدولة الدين، حيث نص القرار على أنه لا مانع شرعاً من إعادة جدولة الدين لفترة أطول ولكن دون اشتراط زيادة على الأجرة<sup>153</sup>.</p>			<p>"لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد".</p>	<p>12.</p>

#### 4.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا الإسلامي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

في هذا المحور سيتم دراسة عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا الإسلامي، من حيث مضمونه ومدى مطابقته "لمعيار الإجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)".

<sup>153</sup> أنظر: قرارات هيئة الرقابة الشرعية في البنك الإسلامي الفلسطيني، قرار جدولة الديون، في اجتماعها الثامن بتاريخ 2010/08/05م.



#### 1.4.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا الإسلامي

يعرف مصرف الصفا الإجارة المنتهية بالتملك بأنها: "أسلوب من أساليب التمويل المباشر وبها يتم تأجير أصل مملوك للمصرف لشخص ما للانتفاع به مقابل إيجار محدد يدفع على أقساط محددة المبالغ، وفي هذا الأسلوب أيضا قد يكون المصرف غير مالك للأصل فيقوم بشراء أصل من الأصول بناء على طلب العميل الذي سيقوم بإستجاره لفترة محددة على أن يملكها العميل في نهاية العقد"<sup>154</sup>.

يتكون عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا الإسلامي من ثلاث صفحات، وثلاثة وعشرون بنداً، ففي الصفة الأولى خصص بند ينص على أنه يتم تحديد بداية ونهاية العقد (تحديد مدة العقد). وخصص أيضا بند ينص على بيان مبلغ الأجرة وكيفية أدائه، وبند ينص على بيان غايات استعمال المأجور شريطة ألا يكون في هذا الاستعمال ما يتنافى مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء<sup>155</sup>.

كما يحتوي العقد على بند ينص على أن العميل (المستأجر) يقر بأنه عاين المأجور معاينة نافية للجهالة ويحتوي أيضا على بند ينص على أنه لا يجوز للعميل (المستأجر) الامتناع عن أداء الأجرة المستحقة أو تأجيل سدادها إلا إذا ظهر في المأجور عيب أو عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقيص من هذا الانتفاع وذلك بعد إشعار البنك (المؤجر) خطيا بذلك.

وكما يحتوي العقد على بند ينص على أن العميل (المستأجر) يتحمل مخاطر و/أو تبعات هلاك المأجور أو تلفه كلياً أو جزئياً إذا تعدى أو فرط أو كان ذلك بسببه، ويحتوي أيضا على بند ينص على أن العميل (المستأجر) يلتزم بدفع كل ما يترتب على المأجور من نفقات ورسوم وضرائب وغرامات وغيرها سواء كانت مستحقة قانونياً على المالك أو على المستأجر ولا يجوز له الرجوع بأي منها على البنك (المؤجر). ويحتوي أيضا على بند ينص على أنه يحق للبنك اعتبار عقد الإيجار مفسوخاً بصورة تلقائية دون حاجة إلى إخطار و/أو انذار أو لاتخاذ إجراءات قضائية.

وفي نهاية العقد يتم تخصيص خانة لكتابة المكان الذي وقع فيه العقد واليوم والتاريخ، وتوقيع الفرقاء الثلاثة عليه.

<sup>154</sup> المصدر السابق.

<sup>155</sup> أنظر: ملحق رقم (6)، عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا.

#### 2.4.2.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا الإسلامي في ضوء المعايير الشرعية

في هذا المحور سيتم تحليل مدى مطابقة عقد الإجارة المنتهية بالتملك "المعيار الإجارة رقم (9) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في)".

جدول 3.4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف الصفا في ضوء المعايير الشرعية.

الرقم	نص المعيار	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"الأصل أن تقع الإجارة على عين أو منفعة مملوكة للمؤجر".	مطابق		ينص في الإجراءات العملية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك على أن البنك (المؤجر) يقوم بامتلاك العين من مالكا ثم يقوم بتسجيلها في الدوائر الحكومية الرسمية (سلطة الأراضي) بموجب سند طابو.
2.	"يجب تحديد مدة الإجارة".	مطابق		تم النص في البند الرابع من ملاحق ومرفقات عقد الإجارة المنتهية بالتملك أن المؤجر (البنك)، يحدد مدة العقد، حيث يحدد بداية ونهاية تاريخ العقد.
3.	"يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام عقدها".	مطابق مع ملاحظات		في مرفقات وملاحق عقد الإجارة تبين أن البنك يأخذ مبلغا عند إبرام العقد يسميه (دفعة أولى)، وبناءً على ذلك

<p>يوصي الباحث تسميته عربوناً حتى يتوافق مع المعايير الشرعية.</p>				
<p>تم النص في البند التاسع من العقد على أن المؤجر اشترط على المستأجر أنه لا يحق له الامتناع عن دفع الأجرة أو تأجيل سدادها إذا ظهر في المأجور أي عيب يحول دون انتفاعه بها، حيث تم النص في ملاحق عقد الإجارة المنتهية بالتملك، في ملحق الوعد بالاستئجار أن البنك يبرأ من العيوب التي يتسبب بها العميل (المستأجر).</p>		<p>مطابق</p>	<p>"لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسئوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته".</p>	<p>4.</p>
<p>لم ينص عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصرف على ضمان العين المؤجرة طيلة مدة الإجارة، ولم ينص أيضاً العقد على تأمين العين المؤجرة، وبناء على ذلك يوصي الباحث بأن يتم النص على ضمان العين المؤجرة وتأمينها، لكي يتوافق مع المعايير الشرعية.</p>	<p>غير مطابق</p>		<p>"العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير، ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على المؤجر".</p>	<p>5.</p>

<p>تم النص في البند الثاني عشر من العقد على أن كافة النفقات والرسوم والمصاريف ورسوم الضرائب على المأجور يتحملها المستأجر (العميل) حتى لو كانت مستحقة على المؤجر (البنك)، وأيضاً نص البند الرابع عشر على أنه لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأية مبالغ قد دفعها أو تكبدها في سبيل استكمال أو تشطيب المأجور، وهذا يخالف المعايير الشرعية بحيث يجب أن يتحملها المصرف بصفته مؤجراً.</p>	<p>غير مطابق</p>		<p>"لا يجوز اشتراط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة".</p>	<p>6.</p>
<p>نص العقد في البند الخامس على أن المؤجر (البنك) يقوم بتقسيم مبلغ الأجرة للمستأجر (العميل)، وذلك على أقساط شهرية، وجاء في مرفقات وملاحق العقد أن البنك يشترط على العميل حلول باقي الأقساط في حال تأخره عن سداد قسط أو أكثر دون عذر، وذلك بعد</p>	<p>مطابق</p>		<p>"يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، كما يجوز تقسيطها، وحينئذ فإن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد قسط أو أكثر دون عذر معتبر بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة مع تمكين المستأجر</p>	<p>7.</p>

إرسال إشعار من البنك إلى العميل.			من الانتفاع بالعين في لمدة المتبقية".	
جاء في البند (20) من العقد أنه يحق للمؤجر (البنك) اعتبار عقد الإجارة مفسوخا تلقائياً، إذا تخلف المستأجر (العميل) عن دفع الأجرة.		مطابق	"يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها".	8.
في ملاحق ومرفقات عقد الإجارة، يوجد نموذج يسمى (عقد هبة) وهو عقد مستقل عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، يقوم المصرف (المؤجر) عن طريقه بتمليك المأجور للعميل (المستأجر).		مطابق	"يجب في الإجارة المنتهية بالتمليك، تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر ويتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة".	9.
جاء في البند الحادي عشر، من العقد أن المستأجر (العميل) يتحمل مخاطر هلاك المأجور أو تلفه كلياً أو جزئياً إذا تعدى أو فرط أو كان ذلك بسببه.		مطابق	"تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعنية أو بتعذر استيفاء المنفعة".	10.
من خلال الاطلاع على مرفقات وملاحق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك، تبين أن البنك يأخذ الضمانات اللازمة من العميل، ومن هذه		مطابق	"يجوز أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة أو الضمان في حالة التعدي والتقصير مثل الرهن والكفالة	11.

<p>الضمانات رهن عقار، أو كفالة شخصية، أو كفالة شخص آخر، أو تحويل راتب العميل إذا كان العميل موظفاً.</p>			<p>وحوالة الحق على مستحقات المستأجر لدى الغير، ولو كانت تلك المستحقات تعويضات تأمين مشروع عن شخص المستأجر وممتلكاته".</p>	
<p>لم يتم النص في عقد الإجارة المنتهية بالتملك على كيفية تعامل المصرف مع العميل في حال تأخر في السداد، ولكن أكد المراقب الشرعي في المصرف، أن المصرف يقوم بإعادة جدولة الدين للعميل ولا يأخذ أي زيادة سواء كان العميل موسراً أم معسراً، أما إذا كان العميل مماطلاً، فإن البنك يرجع للبنك إلى الضمانات التي فرضها على العميل ليستوفي ما تبقى من الأقساط.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد".</p>	<p>12.</p>

#### 5.2.4. مقترحات تعديل عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الفلسطينية.

سيتم التركيز في هذا المحور على أهم الفروق في تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية الثلاث، فيما يتعلق بعقد الإجارة المنتهية بالتملك من حيث الملاحظات التي تتعارض مع معيار الإجارة، ومن ثم تقديم نموذج مقترح لعقد إجارة منتهية بالتملك، وذلك بالاعتماد على "معيار الإجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية".

#### 1.5.2.4. الفروق في تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية الثلاثة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

لقد تبين من خلال الاستعراض السابق لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك المطبق في المصارف الإسلامية الثلاثة ومقارنتها مع معيار الإجارة الشرعي الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أن هناك فروقا في تلك التطبيقات وهو ما سيتم توضيحه في الجدول التالي وذلك بالتركيز على المحاور التي خالفت فيها تلك العقود معيار المرابحة الصادر عن أيوفي.

جدول 4.4. الفروق في تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية الثلاثة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

البند	البنك الإسلامي العربي	البنك الإسلامي الفلسطيني	مصرف الصفا	تعليق الباحث
البراءة من العيوب	لا يبرأ	يبرأ	لا يبرأ	تبين مما سبق أن البنك الإسلامي الفلسطيني ينص على البراءة من العيوب، أما البنك الإسلامي العربي ومصرف الصفا الإسلامي فلم يبينا موقفهما من البراءة من العيوب.
الهلاك الكلي أو الجزئي للعين	لا يتحمل الهلاك	يتحمل الهلاك	يتحمل الهلاك	من خلال الاستعراض السابق تبين أن البنك الإسلامي الفلسطيني ومصرف الصفا يتحملان الهلاك الكلي والجزئي للعين، أما البنك الإسلامي العربي، فلا يتحمل ذلك.

<p>تبين مما سبق أن كلا من البنك الإسلامي العربي، والبنك الإسلامي الفلسطيني، يقومان بضمان العين المؤجرة والتأمين عليها، أما مصرف الصفا الإسلامي فلم يبين موقفه من ذلك.</p>	<p>لا يضمن</p>	<p>يضمن</p>	<p>يضمن</p>	<p>ضمان العين المؤجرة والتأمين عليها</p>
<p>تبين مما سبق أن المصارف الإسلامية الفلسطينية الثلاث لا تتحمل تكاليف ومصاريف الصيانة الأساسية، وتقوم بتحميلها للمستأجر وهذا مخالف للمعايير الشرعية.</p>	<p>لا يتحمل تكاليف الصيانة الاساسية</p>	<p>لا يتحمل تكاليف الصيانة الاساسية</p>	<p>لا يتحمل تكاليف الصيانة الاساسية</p>	<p>تكلفة الصيانة الاساسية</p>



#### 2.5.2.4. نموذج مقترح لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية الفلسطينية.

بالاعتماد على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المطبق في المصارف الإسلامية الفلسطينية الثلاث، وبناءً على الملاحظات على البنود المخالفة للمعايير الشرعية، والمقابلات مع المدقق الشرعي في البنك الإسلامي العربي سابقاً والبنك الإسلامي الفلسطيني حالياً، سيتم فيما يلي اقتراح عقد إجارة نموذجي لتفادي تلك المخالفات الشرعية:

"بسم الله الرحمن الرحيم"

("وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا") "الإسراء": 34

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

نوع العقار .....

إنه في يوم ..... في مدينة ..... "حرر هذا العقد بين كل من":

الفريق الأول:	البنك الإسلامي (ش.م.ع) المسجل تحت الرقم ( ) بصفته يمثله المفوض عنه السيدة/ المؤجر
الفريق الثاني:	السيدة / السادة: ..... هوية رقم ..... والسيد / ة: ..... هوية رقم
الفريق الثالث:	(الكفيل) السيد/ السادة: بصفته الكفيل

المقدمة:

عظفا على ما جاء في الوعد بالاستئجار الموقع من العميل بتاريخ / / 20م وحيث ان الفريق الأول قد تملك عن طريق الشراء.....المقام على قطعة أرض.....حوض رقم.....حي.....مساحة..... قسيمة رقم.....

وتنفيذا لما جاء في العقد المذكور فقد أجر الفريق الأول الفريق الثاني العقار الموصوف أعلاه وفق الشروط التالية:

- 1- يعتبر ما جاء في مقدمة هذا العقد جزءا لا يتجزأ منه ومكملا له.
- 2- يقر كل من الموقعين على هذا العقد أنه مفوض ويملك الصلاحية القانونية الكاملة التي تخوله حق التوقيع على هذا العقد نيابة عن الفريق الذي يمثله.

3- تعني عبارة المأجور حيثما وردت في هذا العقد هو العقار المبين أو صافه في مقدمة العقد وعرض السعر المقدم من مالك العقار، وطلب الاستئجار المقدم من العميل، وأي اضافات تطراً على العقد مستقبلاً.  
مواصفات العقار المنوي تأجيرها:

منطقة	رقم الحوض	رقم القسيمة	المساحة	طابو/مالية
طابق/ عدد المحلات	حدودها من الشمال	حدودها من الجنوب	حدودها من الغرب	حدودها من الشرق

أو حسب عرض السعر المقدم إلى البنك بتاريخ / / 20م.  
4- مدة العقد ..... أشهر/سنوات تبدأ من / / 20 وتنتهي في / / 20 م.

5- (حال وجود هامش جدية) في مرحلة الوعد دفع الفريق الثاني للفريق الأول مبلغ هامش الجدية بقيمة ..... شيقل/دولار/دينار، وهذا المبلغ هو لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات، وقد رغب العميل باعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة/ أجرة معجلة من قيمة هذا العقد كدفعة مقدمة (عربون).

6- تعهد الفريق الثاني بدفع المبلغ الإجمالي للإجارة..... شيقل/دولار/دينار بالحروف  
..... شيقل/دولار/دينار، من ضمنها دفعة مقدمة تدفع عند توقيع هذا العقد بقيمة (.....) شيقل/دولار/دينار لا غير، ليصبح المجموع الكلي لكافة الأصل ومجموع الأجرة ..... شيقل/دولار/دينار لا غير، حيث يدفع الفريق الثاني للفريق الأول بموجب دفعات شهرية متتالية ومتساوية مبلغ بالأرقام..... شيقل/دولار/دينار،  
..... شيقل/دولار/دينار، دون انقطاع بموجب (.....) قسطاً من بداية كل شهر ميلادي، ويكون تاريخ استحقاق دفعة القسط الأول بتاريخ / / 20م، ويكون تاريخ استحقاق دفعة القسط الأخير بتاريخ / / 20م، بعد فترة سماح لمدة (.....) وفقاً لجدول الأقساط الأجرة الشهرية الصادر عن النظام البنكي للفريق الأول.

- 7- يجب على الفريق الثاني أن يؤدي الأجرة المتفق عليها في المواعيد الواردة في هذا العقد، والمرفق الخاص بجدول الأقساط، وإذا تخلف عن دفع أي قسط لأكثر من ثلاثة شهور تصبح باقي الأجرة مستحقة الأداء فوراً.
- 8- غايات استعمال المأجور

هي.....

شريطة ألا يكون في هذا الاستعمال ما يتنافى وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

9- يقر الفريق الثاني بأنه قد عين المأجور معاينة نافية للجهالة ووجده خالياً من العيوب الظاهرة ويصلح للغاية التي قصدتها من الاستئجار، ويلتزم باستكمال كافة الأشغال اللازمة للحصول على أدونات الأشغال و/أو التراخيص اللازمة لاستعمال المأجور واستكمال كافة الخدمات اللازمة له من مياه وكهرباء وخطوط هاتف وصرف صحي وخلافه.

10- لا يبرأ البنك المؤجر من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادة الطرفين.

11- يلتزم الفريق الثاني باتباع نظم الأمن والسلامة ويكون المأجور وكافة مرافقه وتوابعه في حراسته ويتحمل وحده المسؤولية الجزائية والمدنية الناتجة عن الأضرار التي قد تلحق بالغير، ويتعهد بالمحافظة على المأجور وإجراء الصيانة الدورية له طيلة مدة العقد وكلما طلب منه الفريق الأول ذلك، وتكون الصيانة الدورية على حساب المستأجر أما الصيانة الأساسية فتكون على حساب المالك المؤجر.

12- يتحمل الفريق الثاني مخاطر و/أو تبعات هلاك المأجور أو تلفه كلياً أو جزئياً إذا تعدى أو فرط أو كان ذلك بسببه.

13- العين المؤجرة أمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير منه.

14- يلتزم الفريق الأول بدفع كل ما يترتب على المأجور من نفقات وتكاليف ورسوم وضرائب وغرامات مستحقة قانونياً على الفريق الأول بصفته المالك.

15- يقوم الفريق الأول وعلى حسابه بالتأمين على المأجور ذات العقار موضوع هذا العقد لدى شركة تأمين إسلامية وطوال فترة سريان العقد.

16- يقوم الفريق الأول بالتأمين التكافلي العائلي للفريق الثاني (إذا كان شخصاً طبيعياً فقط) لدى شركات تأمين إسلامية وطوال فترة سريان العقد، ويتم تجبير التأمين لصالح الفريق الأول طوال فترة سريان العقد.

17- لا يحق للفريق الثاني الرجوع على الفريق الأول بأية مبالغ قد دفعها أو تكبدها في سبيل استكمال أو تشطيب المباني المقامة أو لإقامة أبنية أو منشآت أو طوابق إضافية.

18- لا يجوز للفريق الثاني أن يؤجر المأجور أو جزء منه للغير إلا بموافقة الفريق الأول الخطية.

19- حيث ان هذا العقد هو عقد إيجار بقصد التملك فإنه لا تسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين أو أي قانون يحل محله حيث يجدد عقد الإيجار ضمنا وبصورة تلقائية.

20- "يقر الفريق الثاني وكفيله بأنه في حالة حلول أجل الالتزامات المترتبة في ذمتيهما إلى الفريق الأول أو امتناعهما عن الوفاء يحق للفريق الأول أن يطالبهما بما لحقه من ضرر ناشئ و/ أو تتعلق بواقعة امتناعهما عن الوفاء دون الحاجة إلى توجيه اخطار عدلي أو إنذار أو أي إجراء آخر".

21- تنتهي الاجارة بالهلاك الكلي للعين في اجارة العين المعينة او بتعذر استيفاء المنفعة.

22- تعد كفالة الكفيل المذكور للفريق الثاني كفالة تضامنية مستمرة ومطلقة دون تحفظ لسداد كامل أقساط الأجرة وجميع الالتزامات والنفقات والمصاريف المترتبة على الفريق الثاني بموجب هذا العقد عند الاستحقاق وبعده.

23- يحق للفريق الأول اعتبار عقد الإيجار مفسوخا بصورة تلقائية دون حاجة إلى اخطار أو لاتخاذ إجراءات قضائية في الحالات التالية:

• إذا خالف الفريق الثاني أحكام هذا العقد باستعماله و/ أو سماحه باستعمال المأجور لغايات تتنافى وأحكام الشريعة الإسلامية.

• إذا تخلف الفريق الثاني عن دفع الأجرة أو أي قسط منها في موعد استحقاقها مدة تزيد عن ثلاثة أشهر متتالية و/أو متفرقة.

24- يقر الفريق الثاني وكفيله بأن سجلات وقيود وحسابات دفاتر ووثائق الفريق الأول المالية والكشوفات والصور المنسوخة عنها سليمة وصحيحة ذات حجية لا تقبل إثبات العكس إلا بالتزوير وتعتبر بينة قانونية قاطعة ملزمة لكافة أطراف هذا العقد.

25- أ- مع مراعاة أحكام هذا العقد فإن الفريق الأول يعد الفريق الثاني بعد انتهاء مدة العقد أن يتنازل عن ملكية المأجور على سبيل البيع بسعر رمزي/الحقيقي وهو نفس مبلغ الأجرة للشهر الأخير أو عن طريق الهبة وفقا لعقد خاص جديد مستقل في الحالتين عن هذا العقد ينظم لذلك شرط ما يلي:

1- التزام الفريق الثاني بكافة أحكام وشروط هذا العقد ودفعه لجميع الأقساط المستحقة عليه ووفائه بكافة الالتزامات المترتبة عليه.

2- سداد الفريق الثاني كافة الرسوم والمصاريف والنفقات اللازمة لنقل ملكية المأجور باسمه سواء المترتبة عليه أو على الفريق الأول.

ب- في حالة فسخ العقد أو إخلال الفريق الثاني بالتزاماته المالية والتعاقدية الواردة في هذا العقد فإن الوعد بالتنازل عن ملكية المأجور يصبح لاغياً ويعتبر كأن لم يكن ولا يترتب عليه أي أثر ويعتبر ما جاء في الفقرة (أ) من هذا البند لا غيا دون أن يؤثر ذلك على صحة وقانونية باقي البنود وشروط العقد الأخرى.

تم التوقيع على هذا العقد بتاريخ / / 20م

الساعة	
--------	--

الفريق الأول (المؤجر) البنك الإسلامي	الفريق الثاني (المستأجر) السيد/السادة	الكفيل
---	--	--------

## الفصل الخامس: عقد الاستصناع والاستصناع الموازي في

### المصارف الإسلامية الفلسطينية بين المشروعية والتطبيق

1.5. عقد الاستصناع، والاستصناع الموازي، تعريفه، مشروعيته، أركانه، وشروطه

يعتبر عقد الاستصناع من أهم العقود المالية في الحياة الاقتصادية تداولاً وانتشاراً لارتباطه المباشر بالاحتياجات اليومية للأفراد والجماعات وفي هذا الفصل سيتم تناول هذا العقد من حيث تعريفه ومشروعيته وأركانه وشروطه وتطبيقاته في البنوك الإسلامية الفلسطينية مع دراسة مدى مطابقة تلك التطبيقات "للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)".

#### 1.1.5. تعريف عقد الاستصناع

أ\_ **الاستصناع لغة:** صنعه يصنعه صنعا فهو مصنوع عمله، وقول الله تعالى "صنع الله الذي أتقن كل شيء.."، دليل على الصنعة كأنه قال صنع الله ذلك صنعا، ويقال اصطنع فلان خاتما إذا سأل رجلاً أن يصنع له خاتما، وروى ابن عمر أن رسول الله ﷺ اصطنع خاتماً من ذهب أي أمر أن يصنع له، واستصنع الشيء دعا إلى صنعه، والصناعة حرفة الصانع وعمله الصنعة والصناعة ما تستصنع من أمر<sup>156</sup>.

#### ب\_ الاستصناع اصطلاحاً:

<sup>156</sup> محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، م: 8، ص: 213-208.

اعتبر الحنفية الاستصناع عقداً مستقلاً، خلافاً للمذاهب الفقهية الثلاثة الأخرى الذين اعتبروه صورة من صور بيع السلم، وعرفه الحنفية: "بأنه طلب العمل من الصانع في شيء خاص على وجه مخصوص"<sup>157</sup>. وعرفته هيئة المحاسبة والمراجعة أنه "عقد على بيع عين موصوفة في الذمة مطلوب صنعها"<sup>158</sup>.

ويعرفه العلامة مصطفى الزرقا: "أنه عقد يشتري به في الحال شيء مما يصنع صنفاً يلزم البائع بتقديمه مصنوعاً بمواد من عنده، بأوصاف مخصوصة، وبثمن محدد"<sup>159</sup>.

**ث\_ تعريف الاستصناع الموازي:** "هو عقدين منفصلين: أحدهما مع العميل تكون فيه المؤسسة المالية الإسلامية صانعاً، والآخر مع الصانع أو المقاولين تكون فيه المؤسسة مستصنعاً، ويتحقق الربح عن طريق اختلاف الثمن في العقدین، والغالب أن تكون أحدهما حالاً (وهو الذي مع الصانع أو المقاولين) والثاني مؤجلاً (وهو الذي مع العميل)"<sup>160</sup>.

### 2.1.5. مشروعية الاستصناع

استدل الفقهاء على مشروعية الاستصناع بالصورة التي ذكرها الأحناف من أن الأصل في إنشاء العقود الإباحة، وأن الناس أحرار في إنشاء عقود جديدة ما لم تكن مخالفة لنصوص القرآن والسنة<sup>161</sup>، واستدلوا له لذلك من القرآن:

(1) بقوله تعالى: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ"<sup>162</sup> فالآية توجب على الإنسان الوفاء بالعقود التي باشرها بإرادته الحرة، وقوله تعالى: "قَالُوا يَا ذَا الْقُرْآنِ إِنَّ يَأْجُوجَ وَمَأْجُوجَ مُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَىٰ أَنْ تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا (94) قَالَ مَا مَكَّنِّي فِيهِ رَبِّي خَيْرٌ فَأَعِينُونِي بِقُوَّةٍ أَجْعَلْ بَيْنَكُمْ وَبَيْنَهُمْ رَدْمًا" (95)<sup>163</sup>.

(2) ومن السنة بما جاء عن النبي ﷺ أنه: "اصطنع خاتماً من ذهب وكان يلبسه فيجعل قصته في باطن كفه، فصنع الناس خواتيم، ثم إنه جلس على المنبر فنزعه، فقال: إني كنت ألبس الخاتم، وأجعل قصته من داخل، فرمى

<sup>157</sup> محمد أمين بن عمر عابدين، رد المحتار على الدر المختار، تحقيق، عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، ط.خ، (الرياض، دار عالم الكتب، 2003م)، ص474.

<sup>158</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص318.

<sup>159</sup> مصطفى الزرقا، عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة، د.ط، (جدة، مكتبة الملك فهد الوطنية، 1420هـ)، ص20.

<sup>160</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص318.

<sup>161</sup> شمس الدين السرخسي، المبسوط، ج12، ص138، ابي بكر بن مسعود الكاساني، بدائع الصانع في ترتيب الشرائع، ج5، ص86.

<sup>162</sup> سورة المائدة، الآية: 1

<sup>163</sup> سورة الكهف، الآية: 94-95

به، ثم قال والله لا ألبسه أبداً، فنبت الناس خواتيمهم"164 ، وقوله ﷺ أنه بعث إلى امرأة من الأنصار: "مُري غلامك النجار يعمل لي أعواداً، أجلس عليهن إذا كلمت الناس"165

وذهب جمهور ال أحناف إلى جواز الاستصناع؛ وأنه ليس سلماً فلا تجب مراعاة شروط السلم فيه166 ، وقد تبنى هذا الرأي عدد كبير من الفقهاء المعاصرين، وهذا ما ذهب إليه أيضاً مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية من 7-12 ذي القعدة 1412هـ الموافق 9-14 أيار 1992م. والذي "قرر ما يلي":

أولاً: إن عقد الاستصناع – وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة – ملزم للطرفين إذا توافرت فيه الأركان والشروط.

ثانياً: يشترط في عقد الاستصناع ما يلي:

أ- "بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة".

ب- "أن يحدد فيه الأجل".

ثالثاً: يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لأجل محددة.

رابعاً: "يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة"167.

### حكم الاستصناع الموازي

ذهبت المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمالية الإسلامية إلى أنه: "يجوز أن تبرم المؤسسة بصفقتها مستصنعا عقد استصناع مع الصانع للحصول على مصنوعات منضبطة بالوصف المزيل للجهالة وتدفع ثمنها نقداً عند توقيع العقد، وتبيع لطرف آخر بعقد استصناع مواز مصنوعات تلتزم بصنعها بنفس مواصفات ما اشترته، وإلى أجل بعد أجل الاستصناع الأول وهذا بشرط عدم الربط بين العقدين"168.

164 محمد بن اسماعيل، صحيح البخاري، كتاب اللباس، باب من جعل فص الخاتم في بطن كفه، (الرياض، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، 1422هـ)، ص2450، رقم (1988).

165 محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، كتاب الصلاة، باب الاستعانة بالنجار والصناع في أعواد المنبر والمسجد، ج 2، (الرياض، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، 1422هـ)، ص 738، رقم (6275).

166 الكاساني، بدائع الصانع في ترتيب الشرائع، ج 5، 85.

167 مجمع الفقه الإسلامي، قرار رقم 65 بشأن عقد الاستصناع، المنعقد بجدة في المملكة العربية السعودية بتاريخ

9-14/4/1992م.

168 هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص 306.

### 3.1.5. أركان عقد الاستصناع

تتشابه أركان عقد الاستصناع مع أركان العقود العامة، وهي ثلاثة الصيغة، والمحل، والعاقدان.

**الركن الأول: الصيغة، وهي الإيجاب والقبول.**

"الصيغة، أو الإيجاب والقبول فهي: كل ما يدل على رضا الجانبين (البائع والمشتري)، مثل: اصنع لي كذا، ونحو هذه العبارة لفظاً أو كتابة"<sup>169</sup>

**الركن الثاني: المحل**

اختلف فقهاء الحنفية في محل الاستصناع فيه، ما إذا كان العين أو العمل؟ فذهب جمهور الحنفية إلى أن العين هي المعقود عليه، وذلك لأنه لو استصنع رجل في عين يسلمها له الصانع بعد استكمال ما يطلبه المستصنع، سواء أكانت الصنعة قد تمت بفعل الصانع أم بفعل غيره بعد العقد، فإن العقد يلزم، ولا ترد العين لصانعها إلا بخيار الرؤية. ولو كان العقد وارداً على صنعة الصانع أي (عمله) لما صح العقد إذا تمت الصنعة بصنع غيره. وهذا دليل على أن العقد يتوجه على العين لا على الصنعة<sup>170</sup>. "ومن الحنفية من يرى أن المعقود عليه في الاستصناع هو العمل، وذلك لأن عقد الاستصناع ينبئ عن أنه عقد على عمل، فالاستصناع طلب العمل لغة، والأشياء التي تستصنع بمزلة الآلة للعمل، ولو لم يكن عقد الاستصناع عقد عمل لما جاز أن يفرد بالتسمية"<sup>171</sup>

**الركن الثالث: العاقدان، وهما الصانع والمستصنع**

الصانع: هو الصانع الذي يلتزم في عقد الاستصناع بتقديم المصنوع للعميل عند حلول الأجل سواءً باشر الصنع بنفسه أو عن طريق صانع آخر. المستصنع: هو الطرف المشتري في عقد الاستصناع والملتزم بموجب العقد بقبول المصنوع إذا جاء مطابقاً للمواصفات.

### 4.1.5. شروط عقد الاستصناع

أ\_ **شروط عقد الاستصناع:** من شروط جواز عقد الاستصناع ما يلي<sup>172</sup>:  
أولاً: بيان جنس المصنوع ونوعه وقدره وصفته؛ لأنه لا يصير معلوماً بدونه، أي تحديد مواصفات الشيء المطلوب صناعته تحديداً وافياً يمنع التنازع عند التسليم.

<sup>169</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية، ج3. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، 1983م.

<sup>170</sup> السرخسي، المبسوط، ط1، (بيروت، دار المعرفة، 1989م) ص139.

<sup>171</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية، ج3. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، 1983م.

<sup>172</sup> الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ص86



ثانياً: أن يكون مما يجري فيه التعامل بين الناس، من أواني الحديد والرصاص والنحاس والزجاج والخفاف والنعال ولجم الحديد للدواب ونصول والسيوف والسكاكين والقسي والنبل والسلاح كله والطشت والقمقمة.

ثالثاً: اشترط أبو حنيفة أن لا يذكر في العقد أجل، فإن ذكر أجلاً انقلب إلى سلم، ولزم فيه مراعاة شروط السلم وأحكامه، ولا يثبت فيه خيار، ومذهب الصالحين أنه لا يصير سلباً، بل يبقى استصناعاً ويكون ذكر المدة للتعجيل<sup>173</sup>.

رابعاً: أن يكون العقد مكتوباً: لم يشر الفقهاء إلى هذا الشرط عند حديثهم عن شروط الاستصناع؛ لأن عقد الاستصناع مثل سائر عقود المعاملات التي تتم بمجرد ارتباط الإيجاب والقبول، ولا يتوقف انعقادها على إتباع شكل معين ولا تحتاج إلى توثيق كتابي لإثباتها، ولكن بما أن عقد الاستصناع يترتب عليه ديون والتزامات متبادلة، وقد أمرت الشريعة بكتابة الديون لقول الله تعالى "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ"<sup>174</sup>.

**ب\_ شروط الاستصناع الموازي:** اشترطت هيئة المحاسبة والمراجعة شروطاً خاصة بالاستصناع الموازي إضافة إلى شروط الاستصناع، وذلك لأن يكون الاستصناع الموازي حيلة إلى الربا، ومن تلك الشروط ما يلي<sup>175</sup>:

1. أن يكون عقد المصرف مع المستصنع منفصلاً عن عقدها مع الصانع.  
2. أن يمتلك المصرف السلعة امتلاكاً حقيقياً، وتقبضها قبل بيعها على المستصنع.

3. "أن تتحمل المؤسسة نتيجة إبرامها عقد استصناع بصفتها صانعا تبعات المالك ونفقات الصيانة والتأمين قبل التسليم إلى المستصنع (العميل)، ولا يحق لها أن تحول التزاماتها مع العميل إلى الصانع في عقد الاستصناع الموازي".

**2.5. عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية ومدى مطابقته للمعايير الشرعية (أيوفي)**

تسعى الدراسة في هذا المحور إلى بيان مدى مطابقة عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية "للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)"; وذلك للتعرف على كيفية إجراء هذا العقد في المصارف الإسلامية الفلسطينية، والتأكد من

<sup>173</sup> المصدر السابق.

<sup>174</sup> سورة البقرة، الآية رقم (282).

<sup>175</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص 306-307.

مطابقته للمعايير الشرعية، ثم اقتراح توصيات ونموذج جديد للعقد في حالة وجود ملاحظات عليه.

**1.2.5. كيفية إجراء عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية**  
يتم تنفيذ عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية وفقاً للآليات والإجراءات والخطوات العملية الآتية<sup>176</sup>:

أولاً: يتوجه العميل إلى البنك فيقدم طلب تمويل استصناع، متضمناً: (نوع ومواصفات المستصنع فيه والوثائق اللازمة كالمخططات والرسوم الهندسية، (وصف المراحل والأعمال).<sup>177</sup>

ثانياً: يقدم العميل للبنك وثيقة لوصف المراحل والأعمال والتكاليف (عرض السعر)، ويوضح فيها المقاول مراحل المشروع بالتفصيل الذي لا نزاع فيه مستقبلاً، وتكاليف كل مرحلة/ والمدة الزمنية لإتمام المشروع ويرفق معه المخططات الهندسية والوثائق الرسمية.

ثالثاً: يقوم البنك بدراسة الجدوى الاقتصادية والائتمانية والشرعية للمشروع والعمل، والتأكد من مقدرة المقاول واختصاصه على تنفيذ المشروع.

رابعاً: في حال موافقة البنك على التمويل يوقع البنك عقد الاستصناع مع العميل، مبيناً فيه مواصفات المشروع، ومراحل التنفيذ، والتكلفة الإجمالية للمشروع، ومدة المشروع، وقد يأخذ البنك دفعة مقدمة كعربون بالإضافة إلى الضمانات اللازمة "كبيانات، ضمانات، رهن العقار، بوليصة تأمين إسلامي" عند توقيع العقد (وفي بعض الحالات لا يؤخذ دفعة مقدمة).

خامساً: يوقع البنك عقد استصناع موازٍ مع المقاول.  
سادساً: يوكل البنك مكتب هندسي أو يوكل العميل نفسه ليتابع ويشرف على الأعمال نيابة عن البنك.

سابعاً: يبدأ المقاول (الصانع) في تنفيذ المراحل على أرض الواقع، وعند الانتهاء من كل مرحلة يستلم البنك إشعاراً بإتمام المرحلة والدفع للمقاول، ثم يذهب موظف البنك إلى مكان المشروع ليعاين ويتأكد أن ما تم صناعته وعمله مطابق لما تم الاتفاق عليه في العقود وعروض الأسعار، وعليه يصدر

<sup>176</sup> البنك الإسلامي الفلسطيني، ملخص عقود التمويل والخدمات المصرفية في البنك الإسلامي الفلسطيني، إعداد دائرة التدقيق الشرعي، (رام الله، البنك الإسلامي الفلسطيني، 2018م)، ص-13-14. ويحيى أحمد جمعة، الشامي، الاستثمار في المصارف الإسلامية وتطبيقه في قطاع غزة، (غزة، رسالة ماجستير، 2016م)، ص123، محمود حفطي، مقابلة: أسامة خميسة، مصرف الصفا الإسلامي، بتاريخ 9/9/2018م. ومعتصم اسكافي، مقابلة: أسامة خميسة، بتاريخ 15/5/2018م.  
<sup>177</sup> لا يجوز شرعاً أن يكون هناك ارتباط عقدي أو شفوي بين المقاول والعميل، مثل أن يدفع العميل عربوناً للمقاول، أو أن يكون المقاول قد بدأ وباشر بالعمل، في المشروع (المصنوع) قبل التوجه للبنك وتوقيع العقود مع البنك.

البنك إشعاراً بصرف مبلغ نقدي للمقاول (الصانع) بقيمة المرحلة التي تم تجهيزها.

ثامناً: عند الانتهاء من إنجاز وإتمام جميع المراحل يوقع العميل على نموذج إقرار بالاستلام، وإخلاء مسؤولية البنك من العيوب الظاهرة دون الخفية، ويفضل أن يكون التسليم عن طريق مهندس، ومن هنا يبدأ احتساب الأرباح على العميل.

من خلال الاستعراض السابق للإجراءات العملية لعقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية، تبين أن تلك الإجراءات موافقة "لمعيار الاستصناع الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)" إلى حد كبير.

### 2.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

سيتناول هذا المحور أهم ما تضمنه عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي، ومدى مطابقته "لمعيار الاستصناع الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية".

#### 1.2.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي

يعرف البنك الإسلامي العربي الاستصناع بأنه: "أسلوب من أساليب التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وهو تعاقد على شراء ما سيصنع حسب المواصفات المتفق عليها، ومثال على ذلك أن يطلب طالب التمويل (الصانع) من البنك صناعة أي نوع من المعدات بحيث يقوم البنك بشراء المواد الأولية وبيعها إلى الصانع مقابل ثمن معين يتم سداه إما عند توقيع العقد أو تدريجياً خلال إتمام العمل"<sup>178</sup>.

يتكون عقد الاستصناع المطبق في البنك الإسلامي العربي نموذج رقم (2009/011) ملحق رقم (7)<sup>179</sup>، من إحدى عشرة صفحة، وسبعة عشرة مادة، وأربعة ملاحق، ملحق لوصف الأعمال، وملحق لوصف المشروع، وملحق للشروط الخاصة، وملحق للكفالة المطلقة.

تنص المادة الثالثة من العقد على أن الفريقان يتفقان على أن يقوم الفريق الأول (البنك) بتنفيذ الأعمال وفق شروط العقد، ويتعهد الفريق الثاني (العميل) بدفع ثمن الاستصناع.

<sup>178</sup> المصدر السابق، ص12.

<sup>179</sup> أنظر: ملحق رقم (7) عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي.

تنص المادة السابعة من العقد أن الفريق الأول (البنك) يتحمل تبعة الهلاك ما دامت عملية البناء مستمرة، وبمجرد تسليم الأعمال إلى الفريق الثاني (العميل) تنتقل إليه ملكيتها وتبعة هلاكها.

جاء في المادة التاسعة من العقد، البند رقم (1/9) أن ثمن البيع يكون حسب ما جاء في الملحق رقم (3)، ولا يجوز للفريق الأول (البنك) تعديل ثمن البيع بعد انتهاء الأعمال وفقاً للمبلغ الفعلي للتكلفة الإجمالية.

ويتضمن الملحق رقم (3) من عقد الاستصناع ثمن الاستصناع، وتحديد فترة السداد، ويحدد أيضاً بداية أول قسط.



## 2.2.2.5 عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي في ضوء المعايير الشرعية

سيتم في هذا المحور تحليل بنود عقد الاستصناع المطبق في البنك الإسلامي العربي ومدى مطابقتها "لمعيار الاستصناع رقم (11) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)".  
جدول 1.5 يشير إلى عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي في ضوء المعايير الشرعية

الرقم	نص المعيار	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"لا يجوز اشتراط الصانع البراءة من العيوب في عقد الاستصناع".	مطابق		من خلال مقابلتنا مع المراقب الشرعي في البنك تبين أن البنك لا يبرأ من العيوب الخفية الناتجة عن أعمال مشروع الاستصناع لمدة عشر سنوات، ولكن لم يتم النص على ذلك في اتفاقية الاستصناع.
2.	"يجب على الصانع إنجاز العمل وفقاً للمواصفات المشروطة في العقد، وفي المدة المتفق عليها، أو في المدة المناسبة التي تقتضيها طبيعة العمل وفقاً للأصول المتعارف عليها لدى أهل الخبرة".	مطابق		بالإضافة إلى عقد الاستصناع يوجد ملحق ينص فيه على مواصفات ومراحل المشروع بالتفصيل.
3.	"يجوز تحديد مدة لضمان عيوب التصنيع أو الالتزام	مطابق		من خلال مقابلتنا مع المراقب الشرعي في البنك تبين أن البنك لا

ببراً من العيوب الخفية الناتجة عن اعمال مشروع الاستصناع لمدة عشرة سنوات، (الضمان العشري) ولكن لم ينص على ذلك في العقد.			بالصيانة لمدة معينة يتفق عليها الطرفان أو يجري بها العرف".	
إضافة إلى العقد يوجد ملحق مخصص لثمن تكلفة مشروع الاستصناع الإجمالي.	مطابق	4.	"يشترط أن يكون ثمن الاستصناع معلوماً عند إبرام العقد".	
تم النص في ملحق وصف الأعمال التابع لعقد الاستصناع على بيان الثمن الإجمالي لتكلفة مشروع الاستصناع، ثم بعد ذلك يتم طباعة جدول الأقساط ويوقع عليه العميل ويسلم له نسخة منه.	مطابق	5.	"يجوز تأجيل ثمن الاستصناع، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لأجل محددة، أو تعجيل دفعة مقدمة وتسديد باقي الثمن على دفعات متوافقة مع مواعيد التسليم لأجزاء من المصنوع".	
بالإضافة إلى العقد يوجد ملحق مخصص لثمن تكلفة مشروع الاستصناع الإجمالي.	مطابق	6.	"لا يجوز إجراء المرابحة في الاستصناع بأن يحدد الثمن بالتكلفة وزيادة معلومة".	
في مرفقات وملاحق عقد الاستصناع في البنك، تبين أنه بإمكان البنك تعديل ثمن الاستصناع (قبل تسليم المشروع)، أو تعديل في المراحل والأعمال ومواصفات	مطابق	7.	"إذا وجدت ظروف طارئة تستدعي تعديل ثمن الاستصناع زيادة أو نقصاً فإنه يجوز باتفاق الطرفين، أو	

المشروع باتفاق الطرفين (الملحق الاضافي).			بالتحكيم، أو بالرجوع إلى القضاء".
ضمن ملاحق العقد يوجد ملحق (التوكيل بالإشراف)، وفيه يوكل البنك مكتب إشراف هندسي أو العميل نفسه ليشرّف على مراحل إنجاز المشروع.	مطابق	8.	"للصانع والمستصنع أن يتفقا على اختيار مكتب فني للتحقق من التقيد بالموصفات المشروطة، والموافقة على تسليم الدفعات وفقا لذلك، والتسليم والتسلم يلتزمان بقراره".
يتضمن العقد وملاحقه وجود بند ينص على كتابة مبلغ محدد في حال تأخر المقاول في تسليم المشروع بالوقت المحدد، وذلك لتعويض البنك عن الأضرار التي لحقت به بسبب تأخر تسلمه المشروع عن الموعد المتفق عليه.	مطابق	9.	"يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً غير مجحف لتعويض المستصنع عن تأخير التسليم بمبلغ يتفق عليه الطرفان إذا لم يكن التأخير نتيجة لظروف قاهرة أو طارئة".

### 3.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني، ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

سيتناول هذا المحور من الدراسة الحديث عن أهم ما تضمنه عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني، ومدى مطابقته "المعيار الاستصناع الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية".

### 1.3.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني

عرف البنك الإسلامي الفلسطيني الاستصناع بأن: "يطلب العميل (المستصنع) من البنك (الصانع) شيئاً لم يصنع بعد، ليصنع له وطبق مواصفات محددة متفق عليها وبثمن محدد، ويدفع حسب الاتفاق"<sup>180</sup>.

يتكون عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني من ستة صفحات وخمسة عشر بنداً، يحتوي العقد على بند ينص على بيان قيمة الأعمال موضوع الاستصناع، ويلتزم العميل بدفع قيمة أعمال الاستصناع على أقساط شهرية مع تحدد بداية ونهاية هذه الأقساط<sup>181</sup>.

"كما يحتوي العقد على بند ينص على أن البنك يحق له التعاقد مع إحدى شركات المقاولات أو مقاول لتنفيذ المشروع حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها مع العميل، وجاء أيضاً في العقد بند ينص على أنه في حالة تأخر البنك أو من يتعاقد معه عن إتمام تنفيذ الأعمال في الموعد المحدد فإنه يتحمل جميع الأضرار التي تنتج عن هذا التأخير ما لم يكن هناك أسباب خارجة عن إرادة البنك".

ويحتوي العقد على بند ينص على أن من حق البنك الصانع الغاء و/أو وقف العمل بموجب عقد الاستصناع في أي وقت يراه مناسباً على أن يقوم بتوجيه اشعار للعميل قبل اسبوع من تاريخ الإلغاء ويحتوي أيضاً على بند ينص على أنه إذا لم تنفذ اتفاقية الاستصناع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ توقيعها فإنه يحق للبنك أن يمدد المدة المذكورة لغايات تنفيذ الاتفاقية و/أو يحق للبنك فسخها و/أو إنهاءها، بشرط إخطار العميل قبل أسبوع بأي إجراء يتخذه.

وفي نهاية عقد الاستصناع خصص خانات يكتب فيها أسماء الفرقاء الثلاث وتوقيعهم على عقد الاستصناع، وخانات يكتب فيها أسماء الشواهد وتوقيعهم.

### 2.3.2.5. عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني في ضوء المعايير الشرعية

بعد عرض كيفية إجراء عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني، سيتم في هذا المحور تحليل بنوده ومدى مطابقتها لمعيار الاستصناع رقم (11) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي).

جدول 2.5. يشير إلى عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني في

ضوء المعايير الشرعية

<sup>180</sup> المصدر السابق، ص13.

<sup>181</sup> أنظر: ملحق رقم (8)، عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني.



الرقم	نص المعيار	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"لا يجوز اشتراط الصانع البراءة من العيوب في عقد الاستصناع".	مطابق		من خلال مقابلتنا مع المراقب الشرعي في البنك تبين أن البنك لا يبرأ من العيوب الخفية الناتجة عن أعمال مشروع الاستصناع لمدة عشرة سنوات، ولكن لم يتم النص على ذلك في عقد الاستصناع.
2.	"يجب على الصانع إنجاز العمل وفقاً للمواصفات المشروطة في العقد، وفي المدة المتفق عليها، أو في المدة المناسبة التي تقتضيها طبيعة العمل وفقاً للأصول المتعارف عليها لدى أهل الخبرة".	مطابق		يوجد ملحق مضافاً إلى عقد الاستصناع ينص فيه على مواصفات ومراحل المشروع بالتفصيل.
3.	"يجوز تحديد مدة لضمان عيوب التصنيع أو الالتزام بالصيانة لمدة معينة يتفق عليها الطرفان أو يجري بها العرف".	مطابق		من خلال مقابلتنا مع المراقب الشرعي في البنك تبين أن البنك لا يبرأ من العيوب الخفية الناتجة عن أعمال مشروع الاستصناع لمدة عشرة سنوات، (الضمان العشري) ولكن لم ينص على ذلك في العقد.

<p>عقد الاستصناع مرفق به ملحق مخصص لثمن تكلفة مشروع الاستصناع الإجمالي.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يشترط أن يكون ثمن الاستصناع معلوماً عند إبرام العقد".</p>	<p>4.</p>
<p>من خلال الاطلاع على ملاحق ومرفقات عقد الاستصناع تبين أنه يوجد ملحق تابع للعقد، يكتب فيه الثمن الإجمالي لتكلفة مشروع الاستصناع، ثم يتم طباعة جدول الأقساط ويوقع عليه العميل ويسلم نسخة له.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"يجوز تأجيل ثمن الاستصناع، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لأجل محددة، أو تعجيل دفعة مقدمة وتسديد باقي الثمن على دفعات متوافقة مع مواعيد التسليم لأجزاء من المصنوع، ولا يجوز إجراء المرابحة في الاستصناع بأن يحدد الثمن بالتكلفة وزيادة معلومة".</p>	<p>5.</p>
<p>بالإضافة إلى العقد يوجد ملحق مخصص لثمن تكلفة مشروع الاستصناع الإجمالي.</p>		<p>مطابق</p>	<p>"لا يجوز إجراء المرابحة في الاستصناع بأن يحدد الثمن بالتكلفة وزيادة معلومة".</p>	<p>6.</p>
<p>في بالاطلاع على مرفقات وملاحق عقد الاستصناع في البنك، تبين أنه بإمكان البنك تعديل ثمن الاستصناع (قبل تسليم المشروع)، أو إجراء تعديل في على المراحل والأعمال ومواصفات المشروع</p>		<p>مطابق</p>	<p>"إذا وجدت ظروف طارئة تستدعي تعديل ثمن الاستصناع زيادة أو نقصاً فإنه يجوز باتفاق الطرفين، أو بالتحكيم، أو بالرجوع إلى القضاء".</p>	<p>7.</p>

باتفاق الطرفين (الملحق الإضافي).			
ضمن ملاحق العقد يوجد ملحق (التوكيل بالإشراف)، وفيه يوكل البنك مكتب إشرافي هندسي أو العميل نفسه ليشرّف على مراحل إنجاز المشروع.	مطابق	"للصانع والمستصنع أن يتفقا على اختيار مكتب فني للتحقق من القيد بالمواصفات المشروطة، والموافقة على تسليم الدفعات وفقا لذلك، والتسليم والتسلم يلتزمان بقراره".	8.
يتضمن العقد وملاحقه بندا ينص على كتابة مبلغ محدد في حال تأخر المقاول في تسليم المشروع بالوقت المحدد، أو تعويض البنك عن الأضرار التي لحقت به عند تسليم المشروع.		"يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً غير محف لتعويض المستصنع عن تأخير التسليم بمبلغ يتفق عليه الطرفان إذا لم يكن التأخير نتيجة لظروف قاهرة أو طارئة".	9.

#### 4.2.5. عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي ومدى مطابقته للمعايير الشرعية

سيتناول هذا المحور أهم ما تضمنه عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي، ومدى مطابقته "لمعيار الاستصناع الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية".

#### 1.4.2.5 عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي

يعرف مصرف الصفا الاستصناع بأنه: "تعاقد المصرف بصفته صانعاً على سلعة تحتاج إلى تصنيع بثمن محدد إلى أجل محدد، ومن ثم تعاقد المصرف بصفته مستصنعا مع صانع / مقاول متخصص لاستصناع سلعة بنفس مواصفات السلعة المتعاقد عليها مع العميل مع عدم الربط بين العقدین وهو ما يعرف بالاستصناع الموازي"<sup>182</sup>.

يتكون عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي من اثنا عشرة صفحة، وستة عشرة مادة. وأربعة ملاحق، ملحق لوصف الأعمال، وملحق لوصف المشروع، وملحق للشروط الخاصة، وملحق للكفالة المطلقة. وجاء في المادة الثالثة من العقد أن الفريقان يتفقان على أن يقوم الفريق الأول (البنك) على تنفيذ الأعمال وفق شروط العقد، ويتعهد الفريق الثاني (العميل) بدفع ثمن الاستصناع<sup>183</sup>.

كما ويحتوي عقد الاستصناع على المادة تنص على أن الفريق الأول (البنك) يتحمل تبعه الهلاك ما دامت عملية البناء مستمرة، وبمجرد تسليم الأعمال إلى الفريق الثاني (العميل) تنتقل إليه ملكيتها وتبعه هلاكها، ويحتوي أيضا العقد على مادة تنص على أن ثمن البيع يكون حسب ما جاء في المحلق رقم (3)، ولا يجوز للفريق الأول (البنك) تعديل ثمن البيع بعد انتهاء الأعمال وفقاً للمبلغ الفعلي للتكلفة الإجمالية وذلك في البند رقم (1/8). كما وتنص المادة الثانية عشرة من العقد على أن العميل يفوض البنك إصدار بوليصة تأمين على حياته و/أو أمواله المنقولة وغير منقولة لدى شركة تكافل إسلامية. يتضمن الملحق رقم (3) من عقد الاستصناع أنه يتم كتابة ثمن الاستصناع، وتحديد فترة السداد، ويحدد أيضا بداية أول قسط.

#### 2.4.2.5 عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي في ضوء المعايير الشرعية

سيتم في هذا المحور تحليل بنود عقد الاستصناع ومدى مطابقتها "المعيار الاستصناع رقم (11) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)".

جدول 5.3. عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي في ضوء

المعايير الشرعية

<sup>182</sup> مصرف الصفا الإسلامي، دليل توعية الجمهور، (رام الله، مصرف الصفا، 2018م)، ص6.

<sup>183</sup> أنظر: ملحق رقم (9)، عقد الاستصناع في مصرف الصفا.

الرقم	نص المعيار	مطابق	غير مطابق	تعليق الباحث
1.	"لا يجوز اشتراط الصانع البراءة من العيوب في عقد الاستصناع".	مطابق		من خلال مقابلتنا مع المراقب الشرعي في البنك تبين أن البنك لا يبرأ من العيوب الخفية الناتجة عن أعمال مشروع الاستصناع لمدة عشرة سنوات، ولكن لم يتم النص على ذلك في عقد الاستصناع.
2.	"يجب على الصانع إنجاز العمل وفقاً للمواصفات المشروطة في العقد، وفي المدة المتفق عليها، أو في المدة المناسبة التي تقتضيها طبيعة العمل وفقاً للأصول المتعارف عليها لدى أهل الخبرة".	مطابق		بالإضافة إلى عقد الاستصناع يوجد ملحق ينص فيه على مواصفات ومراحل المشروع بالتفصيل.
3.	"يجوز تحديد مدة لضمان عيوب التصنيع أو الالتزام بالصيانة لمدة معينة يتفق عليها الطرفان أو تجري بها العرف".			من خلال مقابلتنا مع المراقب الشرعي في البنك تبين أن البنك لا يبرأ من العيوب الخفية الناتجة عن أعمال مشروع الاستصناع لمدة عشرة سنوات، (الضمان العشري) ولكن لم ينص على ذلك في العقد.
4.	"يشترط أن يكون ثمن الاستصناع	مطابق		بالإضافة إلى العقد يوجد ملحق مخصص لثمن

تكلفة مشروع الاستصناع الإجمالي.			معلوماً عند إبرام العقد".	
من خلال الاطلاع على ملاحق ومرفقات عقد الاستصناع تبين وجود ملحق تابع للعقد، يكتب فيه الثمن الإجمالي لتكلفة مشروع الاستصناع، ثم يتم طباعة جدول الأقساط ويوقع عليه العميل ويسلم نسخة له.	مطابق		"يجوز تأجيل ثمن الاستصناع، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لأجل محددة، أو تعجيل دفعة مقدمة وتسديد باقي الثمن على دفعات متوافقة مع مواعيد التسليم لأجزاء من المصنوع".	5.
بالإضافة إلى العقد يوجد ملحق مخصص لثمن تكلفة مشروع الاستصناع الإجمالي.	مطابق		"لا يجوز إجراء المرابحة في الاستصناع بأن يحدد الثمن بالتكلفة وزيادة معلومة".	6.
في مرفقات وملاحق عقد الاستصناع في البنك، تبين أنه بإمكان البنك تعديل ثمن الاستصناع (قبل تسليم المشروع)، أو تعديل في المراحل والأعمال ومواصفات المشروع باتفاق الطرفين (الملحق الإضافي).	مطابق		"إذا وجدت ظروف طارئة تستدعي تعديل ثمن الاستصناع زيادة أو نقصاً فإنه يجوز باتفاق الطرفين، أو بالتحكيم، أو بالرجوع إلى القضاء".	7.
ضمن ملاحق العقد يوجد ملحق (التوكيل بالإشراف)، وفيه يوكل البنك مكتب إشراف هندسي أو العميل نفسه	مطابق		"للصانع والمستصنع أن يتفقا على اختيار مكتب فني للتحقق من القيد بالمواصفات المشروطة، والموافقة على تسليم	8.

الدفعات وفقاً لذلك، والتسليم والتسلم يلتزمان بقراره".		ليشرف على مراحل إنجاز المشروع.
9. "يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شروطاً جزائياً غير مجحف لتعويض المستصنع عن تأخير التسليم بمبلغ يتفق عليه الطرفان إذا لم يكن التأخير نتيجة لظروف قاهرة أو طارئة".	مطابق	تم النص في العقد وملاحقه على أنه يوجد بند ينص على كتابة مبلغ محدد في حال تأخر المقاول في تسليم المشروع بالوقت المحدد، أو تعويض البنك عن الأضرار التي لحقت به عند تسليم المشروع.

**5.2.5. مقترحات لعقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية.**  
من خلال الاستعراض السابق لعقد الاستصناع في المصارف الإسلامية الفلسطينية الثلاث، من حيث مضمونه وإجراءات تنفيذه تبين أن تطبيقات المصارف الإسلامية الفلسطينية لهذا العقد مطابقة لمعيار الاستصناع الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) إلى حد كبير. وبالاستفادة من تلك العقود المطبقة وبناءً على المقابلات مع المدقق الشرعي في البنك الإسلامي العربي سابقاً والبنك الإسلامي الفلسطيني حالياً، سيتم فيما يلي اقتراح عقد استصناع نموذجي يتميز عن العقد المطبق من حيث الشكليات كوضع جداول لوصف الأعمال والمراحل:

"بسم الله الرحمن الرحيم"

{ "وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا" } "البقرة": 275

**عقد استصناع**

فرع: .....

بناء/تشطيب/تفصيل سلع/ أخرى

إنه في يوم .....، في مدينة ..... "حرر هذا العقد بين كل من":

الفري ق الأول :	البنك الإسلامي (ش.م.ع) المسجل تحت الرقم (.....) يمثله المفوض عنه السيد: الصانع بصفته
الفري ق الثاني :	السيد/ / السادة: هوية المستصنع له رقم: السيد / : هوية رقم:
الفري ق الثالث :	(الكفيل) السيد/السادة: الكفيل

اتفق الفريقان وهما بكامل أهليتهما الشرعية والقانونية على:  
"أن تقدم الفريق الثاني إلى الفريق الأول بطلب يعلن فيه عن رغبته في أن يقوم البنك الفريق الأول باستصناع" ..... للفريق الثاني وفقاً للمواصفات والكميات التالية: ..... وبناء على عرض المراحل والأعمال للمشروع المقدم من / المقاول للبنك الإسلامي بتاريخ / / 20 م.  
"وقد وافق الفريق الأول على طلب الفريق الثاني، ضمن البنود التالية":  
البند الأول:  
"تعتبر مقدمة العقد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة له، وكذلك المواصفات والمخططات  
وجداول الكميات والأسعار والملاحق والمستندات المرفقة".  
البند الثاني:

يتعهد الفريق الثاني بدفع ثمن تك المشروع بقيمة:	(.....) شيقل/دولار/دينار/يورو
دفع منه الطرف الثاني عند توقيع العقد دفعة مقدمة:	(.....) شيكل/دولار/دينار/يورو
ثم تكون التكلفة الإجمالية للمشروع هي:	بالأرقام شيكل/دولار/دينار/يورو. (.....)



بالحروف شيكل/دولار/دينار/يورو. .....)	
مدة التمويل:	..... سنوات / أشهر
على أن يسدد على أقساط بموجب:	..... قسطاً شهرياً/نصف سنوي/سنوياً
وتكون قيمة كل قسط:	(.....) شيكل/دولار/دينار/يورو
ويستحق القسط الأول:	بتاريخ / / 20م
ويستحق القسط الأخير:	بتاريخ / / 20م
بعد فترة سماح:	..... شهور / وفقاً لجدول الأقساط الصادر عن النظام البنكي.

البند الثالث:

"يلتزم الفريق الأول بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لتشييد المشروع خلال مدة أقصاها" ..... يوماً/ شهراً من تاريخ توقيع هذا العقد، ويكون مكان التسليم هو

وموعد التسليم بتاريخ / / 20م.

البند الرابع:

يحق للفريق الأول التعاقد مع إحدى شركات المقاولات أو مقاول لتنفيذ المشروع حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها مع الفريق الثاني، كما يحق للفريق الأول في حالة مخالفة شركة المقاولات أو المقاول للشروط والمواصفات المتفق عليها، وعدم الوصول لحل الخلاف مما يؤثر على سير العمل استبدالها والتعاقد مع شركة أو شركات أخرى أو مقاول لإكمال تنفيذ المشروع، أو أي مقاول يزكيه الفريق الثاني

البند الخامس:

حيث أن الفريق الأول اختار الشركة / المقاول ..... لتنفيذ

الأعمال الواردة في هذا العقد، فإن الفريق الثاني يوافق على هذا الاختيار، ويقبل به قبولاً غير

قابل للنقض أو الإلغاء ضمان تنفيذ جميع الأعمال من الفريق الأول أو من الشركة/المقاول.....

التي أحيل إليها تنفيذ المشروع

للطرف الأول، أو أي طرف آخر يحال اليه التنفيذ.  
البند السادس:

يوكل البنك الإسلامي السيد/السادة.....  
بالإشراف على إنجاز أعمال البناء وأستلام مراحل العمل بصفته ممثلاً ووكيلاً  
عن البنك، ويتم صرف الدفعات عن كل مرحلة من مراحل العمل بناءً على  
تقرير خطي موقع وموجه للبنك من قبل الوكيل المشرف باستلام أعمال كل  
مرحلة ومطابقتها لمواصفات واتفاقية العمل، ويتحمل الوكيل كامل المسؤولية  
القانونية في مواجهة البنك والمقاولين و/ أو أصحاب المهن المتعاقد معهم في  
حال تبين أن الأعمال المنجزة مخالفة للمواصفات والمقاييس التي طلبها  
الوكيل/ العميل وتم قبولها أو استلامها من قبله.  
البند السابع:

"في حالة تأخر الفريق الأول- أو من يتعاقد معه- عن إتمام تنفيذ الأعمال في  
الموعد المحدد فإنه  
يتحمل جميع الأضرار التي تنتج عن هذا التأخير ما لم يكن هناك أسباب  
وظروف قاهرة لم يتسبب  
فيها الفريق الأول وتكون خارجة عن إرادته".  
البند الثامن:

أي اشتراط أو قوانين أو أنظمة تستخدمها أو تفرضها الجهات الرسمية  
المختصة متعلقة بتنفيذ  
العقد تفرض اي تعديلات أو اجراءات أو رسوم وتكاليف لم يتضمنها العقد  
ويترتب عليها  
تبعات تنفيذية أو مالية فأنها تحمل الفريق الثاني.

البند التاسع:  
إذا نشأ أي خلاف بين الفرقاء عند تنفيذ أي شرط من شروط العقد و/أو متعلق  
به و/أو ناتج  
عنه أو خلافها، فإنه يحق للبنك وحده وبخياره المطلق عرض الخلاف على  
ثلاثة محكمين، يتم  
اختيارهم على الوجه التالي:

- 1- محكم يختاره البنك.
- 2- محكم يختاره الفريق الثاني
- 3- محكم ثالث يختاره المحكمان اعلاه، فإن تعذر ذلك تقوم المحكمة  
المختصة بتعيينه، وتنظر هيئة التحكيم في النزاع وتفصل به على أساس  
الشريعة الإسلامية.

البند العاشر:

أن تطبيق أحكام وشروط هذا العقد حسب ما ورد اعلاه، وأن ما لم يتم ذكره في هذا العقد يطبق عليه أحكام القوانين الفلسطينية والأنظمة المرعية الاخرى المطبقة في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية على هذا العقد فيما لم يرد فيه نص وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

البند الحادي عشر: يقدم الفريق الثاني الضمانات التالية التي تضمن التزاماته وتنفيذ ما تعهد به.

...../1

...../2

...../3

البند الثاني عشر.

■ أحكام عامة

يوافق الفريق الثاني على المقاول السيدة/ (.....) لتنفيذ أعمال الاستصناع ولا يمانع من أن يقوم البنك بالتعاقد معه لتنفيذ الأعمال.

1. يكفل الفريق الثالث الفريق الثاني كفالة مطلقة وعلى وجه التضامن والتكافل في كل ما يتعلق بهذا العقد والالتزامات المترتبة عليه.
  2. "يقر الفريق الثالث بأن كفالاته هذه تعتبر كفالة إضافية ولا يمكن أن تؤثر بأية تأمينات أو كفالات أخرى تكون في حيازة الفريق الأول حالياً أو التي قد يحصل عليها الفريق الأول من الفريق الثاني أو بالنيابة عنه في المستقبل ويعتبر الفريق الثالث نفسه ملزماً بهذه الكفالة كتأمين دائم مستمر على الرغم من أية مبالغ دفعت أو تدفع الفريق الأول بموجب هذه الاتفاقية".
  3. "من المتفق عليه صراحة أن كفالة الفريق الثالث تبقى سارية المفعول ولا تنتهي مسؤولية الفريق الثالث إلا اذا سدد الفريق الثاني جميع التزاماته تجاه الفريق الأول نهائياً".
  4. "اذا كان الفريق الثاني شركة فإن كفالة الفريق الثالث تبقى نافذة المفعول ككفالة دائمة مستمرة بغض النظر عن أي تغيير أو تعديل في عقد الشركة أو نظامها أو اسمها أو أعضائها أو أفرادها".
  5. لا يبرأ البنك من العيوب الخفية والظاهرة الناتجة عن تقصيره في تنفيذ أعمال المشروع أو مخالفته للشروط المتفق عليها بين الطرفين.
- يقر الفريق الثاني بما يلي :

1. أنه يتمتع بصلاحيه إبرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزاماته الواردة فيها وأن كل الاجراءات اللازمة لتمكينه من إبرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزاماته قد اتخذت.

2. الالتزامات التي تحملها بموجب هذه الاتفاقية قانوني وصحيحة وملزمة له وفقاً لأحكامها.

3. "أن إبرام هذه الاتفاقية ووفاءه بالتزاماته بموجبها لا يشكلان خرقاً لأية اتفاقية أو معاهدة أو قانون.

4. أن كل الاعمال والشروط والاشياء (بما في ذلك تصاريح النقد الاجنبي) المطلوبة بموجب قوانين فلسطين وذلك :

أ. لتمكين الفريق الثاني من إبرام هذه الاتفاقية والوفاء بالالتزامات الواردة فيها .

ب. لتأكيد أن هذه الالتزامات قانونية وصحيحة وملزمة.

ت. لقبول هذه الاتفاقية كمستند اثبات في فلسطين دون الحاجة الى أي اجراءات رسمية أخرى قد تم اتخاذها وفقاً لقوانين فلسطين.

البند الثالث عشر: الغاء الاتفاقية .

إذا تم الغاء هذه الاتفاقية باتفاق الفريقين تنقضي أية التزامات أو حقوق متبقية لم تكن نشأت أو ثبتت ومع ذلك فإن الالغاء لا يؤثر على أي التزام نشأ أو حق ثبت قبل الالغاء.

البند الرابع : نفاذ الاتفاقية .

"إذا لم تنفذ الاتفاقية خلال ثلاثة اشهر من تاريخ توقيعها فإنه يحق للبنك أن يمدد المدة المذكورة لغايات تنفيذ الاتفاقية و/ أو يحق للبنك فسخها و/ أو إنهاءها بدون تحمل أي تبعات مالية و/ أو قانونية وفي جميع الاحوال يشترط إخطار الفريق الثاني بأي إجراء يتخذه البنك قبل اسبوع من تاريخه".

البند الخامس عشر : التنازل عن الحق

"إن عدم قيام الفريق الأول باستعمال أي حق من حقوقه الثابتة بموجب هذه الاتفاقية أو عدم التمسك به أو تأخره في أي من ذلك أو عدم استعماله أو تمسكه بأي جزاء مقرر له ضد الفريق الثاني أو تأخره في ذلك لا يخل بذلك الحق أو الجزاء ولا يجوز أن يفسر على أنه تنازل عن ذلك الحق أو الجزاء".

البند السادس عشر:

ويسقط الفريق الثاني حقه في الادعاء بكذب الإقرار و/ أو أي دفع شكلي و/ أو

موضوعي، ضد مما جاء في هذا العقد.

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين موقعتين من قبل الفريقين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية.

الساعة	:
--------	---

بتاريخ / / 20 م

الكفيل	الفريق الثاني /المستصنع السيد/السادة	الفريق الأول /الصانع البنك الإسلامي
--------	---	--



## الفصل السادس: الخاتمة والنتائج والتوصيات والمصادر والمراجع

### 1.6. الخاتمة

تم بحمد لله سبحانه وتعالى ختام هذه الدراسة التي تناولت أهم عقود التمويل في المصارف الإسلامية الفلسطينية وهي عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، والاستصناع، والتي تضمنت كيفية تطبيق وإجراء تلك العقود في البنك الإسلامي العربي، والبنك الإسلامي الفلسطيني، ومصرف الصفا الإسلامي، ومدى مطابقتها "للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)".

وبعد مقارنة العقود التمويلية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين مع المعايير الشرعية، تبين وجود بعض المخالفات الشرعية في عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، ومن تلك المخالفات: عدم التفريق بين هامش الجدية والعربون في مرحلة ما قبل توقيع عقد المرابحة مع العميل، وأيضا عدم بيان موقف البنك من البراءة من العيوب الخفية أو الظاهرة في العقد، وعدم بيان مبلغ أو نسبة الربح في عقد المرابحة.

إن بعض البنوك تبرا من العيوب المخلة بالانتفاع بالعين المؤجرة بالتمليك، كما أن المستأجر (العميل) يتحمل كافة الرسوم والمصاريف ورسوم الضرائب على المأجور، وإن كانت مستحقة على المؤجر (البنك)، كما أن البنك في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك لم ينص على هلاك العين جزئيا أو كليا، بينما جاء عقد الاستصناع مطابقا "للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية".

وقد قدم الباحث مقترحات خاصة لصياغة عقد كل من المرابحة للأمر بالشراء، والإجارة المنتهية بالتمليك، والاستصناع، بحيث تكون نماذج تلك المقترحات من العقود أكثر مطابقة والتزاما بالمعايير والضوابط الشرعية الصادرة عن أيوفي.

### 2.6. النتائج

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج كالاتي:

- 1- احتلال عقد المرابحة للأمر بالشراء، وعقد الاستصناع، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، النصيب الأكبر من العقود التمويلية المطبقة في البنوك الإسلامية في فلسطين.
- 2- من خلال تحليل عقد المرابحة وإجراءات تطبيقه في البنوك الإسلامية الفلسطينية عينة الدراسة ومدى مطابقة بنود هذا العقد للمعايير الشرعية الصادرة عن أيوفي، تبين وجود بعض المخالفات للمعايير الشرعية، كان أهمها: عدم التفريق بين هامش الجدية والعربون في مرحلة ما قبل توقيع عقد المرابحة مع العميل، وعدم توضيح موقف البنك من البراءة من العيوب الخفية أو الظاهرة في العقد، وعدم بيان مبلغ أو نسبة الربح في عقد المرابحة.
- 3- من خلال تحليل عقد المرابحة وتقييم واقعها التطبيقي في البنوك الإسلامية الفلسطينية تميز مصرف الصفا بالالتزام بالمعايير الشرعية الصادرة عن أيوفي الخاصة بالعقد.
- 4- صياغة واقتراح عقد مرابحة للأمر بالشراء ملتزم بالمعايير والضوابط الشرعية الخاصة بعقد المرابحة وخاصة معيار المرابحة الصادر عن أيوفي.
- 5- من خلال تحليل عقد الإجارة المنتهية بالتملك وإجراءات تطبيقه في البنوك الإسلامية الفلسطينية عينة الدراسة ومدى مطابقة بنوده للمعايير الشرعية الصادرة عن أيوفي، تبين وجود بعض المخالفات للمعايير الشرعية، من أهمها: أن بعض البنوك تبرأ من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، وأيضاً تحمل المستأجر (العميل) لكافة الرسوم والمصاريف ورسوم الضرائب على المأجور حتى لو كانت مستحقة على المؤجر (البنك)، ولم ينص العقد على حالة هلاك العين جزئياً أو كلياً.
- 6- بعد تحليل عقد الإجارة المنتهية بالتملك ودراسة الواقع التطبيقي تبين أن البنك الإسلامي الفلسطيني مقارنة مع البنوك الإسلامية العاملة الأخرى التزم إلى حد كبير بتطبيق معيار الإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن أيوفي في صياغة بنود عقد الإجارة.
- 7- صياغة واقتراح عقد خاص بالإجارة المنتهية بالتملك ملتزم بالمعايير والضوابط الشرعية الخاصة بعقد الإجارة وخاصة معيار الإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن أيوفي.

8- من خلال تحليل الواقع التطبيقي لعقد الاستصناع في البنوك الإسلامية عينة الدراسة تبين التزامها بتطبيق الضوابط الشرعية الخاصة بعقد الاستصناع.

### 3.6. التوصيات

بعد دراسة وتحليل الواقع التطبيقي لكل من عقد المرابحة للأمر بالشراء، والإجارة المنتهية بالتمليك، وعقد الاستصناع، توصي الدراسة بما يلي:

1- حث الجهات الرقابية الداخلية في البنوك الإسلامية مثل هيئة الرقابة الشرعية، ودائرة التدقيق الشرعي، ودائرة الدراسات والتخطيط، ودائرة الإجراءات وتنظيم العمل وغيرها، العمل بشكل مستمر كل فترة على إعادة دراسة العقود المطبقة في البنك، والعمل على تطويرها وتحديثها وتوحيدها مواكبة للتطور العصري ومستجدات العصر بما ييسر المعاملات المصرفية الإسلامية.

2- ضرورة توحيد عقود التمويل وخاصة في البلد الواحد والمنتج الواحد؛ لتقليل الخلاف وتضارب الفتاوى بين البنوك الإسلامية، وهذه تقع على مسؤولية الجهات الإشرافية الرقابية العليا بإلزام البنوك الإسلامية بتوحيد العقود.

3- استخدام التكنولوجيا الحديثة المعاصرة والرقمنة المالية العصرية في تطبيق عقود التمويل والخدمات المصرفية؛ لما لذلك من أثر إيجابي في تخفيف التكاليف-عن البنك، والإسهام في سرعة وسهولة تنفيذ التمويل، وتحقيق رضى الجمهور المتعاملين.

4- التنوع في صيغ التمويل المطبقة في البنوك الإسلامية الفلسطينية، وعدم الاعتماد على صيغة واحدة مثل المرابحة.

5- ابتكار وتطبيق صيغ وعقود جديدة في البنوك الإسلامية الفلسطينية، مثل عقود التوريد، وعقود السلم، وعقد الاستجرار، وعقد المشاركة، وعقد المضاربة، وغيرها من عقود التمويل الإسلامية.

6- إجراء مزيد من الدراسات التقويمية والتقييمية لجميع عقود التمويل المطبقة في البنوك الإسلامية الفلسطينية من الناحية الشرعية والقانونية، ومقارنتها مع المعايير الشرعية الصادرة عن أيوفي، وقرارات المجامع والندوات الفقهية الدولية؛ وذلك لزيادة وتأكيد التزام البنوك الإسلامية بالضوابط والمعايير الشرعية من جهة، وتحقيق تطور تلك العقود لتكون مناسبة ومتزامنة مع الواقع العملي المصرفي الحديث.





## 4.6. المصادر والمراجع

- أحمد، طارق السيد، مقابلة: اسامة خميسة، رام الله: 2018/6/8م.  
أرشيد، محمود عبد الكريم. المدخل الشامل إلى معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، الأردن، دار النفائس للنشر والتوزيع: 2014م.  
الأسطل، أحمد محمد عبد السلام. "مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين" رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، فلسطين: 2014م.  
إسكافي، معتصم. مقابلة: اسامة خميسة، رام الله، 2018\8\1م.  
البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله. الجامع الصحيح المختصر، تحقيق د مصطفى ذيب البغا، ط3. ج5، بيروت، دار ابن كثير: 1987م.  
البخاري، محمد بن إسماعيل. صحيح بخاري، د.ط. لبنان، بيروت، كتاب العلم 71 دار ابن كثير: 2002م.  
البكري، ابن العارف. إعانة الطالبين على حل الألفاظ فتح المعين، د.ط. ج3 مصر، القاهرة، دار إحياء الكتب العربية: 1300هـ.  
البلتاجي، محمد، "معايير تقويم أداء المصارف الإسلامية دراسة نظرية تطبيقية": 1997م.  
البنك الإسلامي العربي. دليل توعية الجمهور، رام الله، البنك الإسلامي العربي: 2014م.  
البنك الإسلامي الفلسطيني. ملخص عقود التمويل والخدمات المصرفية في البنك الإسلامي الفلسطيني، رام الله، البنك الإسلامي الفلسطيني: 2018م.  
البهوتي، منصور. كشاف القناع عن متن الإقناع، د.ط. ج3، لبنان، بيروت، عالم الكتب: 1983م.  
البوطي، محمد توفيق. البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، ط6. سوريا، دمشق، دار الفكر المعاصر: 2010م.  
البيهقي، احمد بن الحسين بن علي. سنن البيهقي الكبرى، تحقيق محمد عبد القادر عطا، د.ط. ج6، مكة المكرمة، مكتبة دار البار: 1994م  
الجرجاني، علي بن محمد. معجم التعريفات، تحقيق محمد صديق المنشاوي، ط1. القاهرة، دار الفضيلة للنشر والتوزيع والتصدير: 1983م.  
ابن جزى، محمد بن احمد. قوانين الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية، بيروت، لبنان، دار العلم للملايين: بدون سنة نشر.  
حفزي، محمود، مقابلة: اسامة خميسة، رام الله: 2018/8/5م

- حماد، نزيه. **معجم المصطلحات الاقتصادية**، دمشق، سوريا، دار القلم- الدار الشامية: 2008م.
- حمود، سامي. **تطوير الأعمال المصرفية بما يتفق والشريعة الإسلامية**، ط2. عمان، مطبعة الشرق ومكتبتها: 1982م.
- حمود، سامي. **مستقبل المصارف الإسلامية في ظل النظام العالمي المصرفي**، جدة، دراسات اقتصادية إسلامية، البنك الإسلامي للتنمية: العدد الأول.
- حيدر، علي. **درر الحكام شرح مجلة الأحكام**، ط1. ج1، الرياض، دار عالم الكتب، 2003م.
- خضير، محسن أحمد. **البنوك الإسلامية**، د.ط. مصر، دار الحرية للنشر والتوزيع: 1990م.
- ريحان، بكر محمود. **صيغ التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية**، د.ط. المملكة الهاشمية الأردنية، معهد الدراسات المصرفية: دون سنة نشر.
- الزحيلي، محمد، **المصارف الإسلامية**، مجلة الاقتصاد الإسلامي: بدون سنة نشر.
- الزرقا، مصطفى. **نظام التأمين حقيقته والرأي الشرعي فيه**، ط1. سوريا، مؤسسة الرسالة: 1984م.
- الزرقا، مصطفى. **عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة**، د.ط. جدة، مكتبة الملك فهد الوطنية: 1420هـ.
- زيتون، منذر عبد الهادي. **تقييم جودة أداء وسائل الاستثمار (المرابحة، المضاربة، المشاركة، والإجارة المنتهية بالتمليك) في البنوك الإسلامية الأردنية**، الأردن، دراسة تطبيقية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا: 2010م.
- سابق، السيد. **فقه السنة**، د.ط. القاهرة، الفتح للأعلام العربي-دار الحديث: 2004م.
- السرخسي، شمس الدين. **المبسوط**، د.ط. ج12، بيروت، دار المعرفة: 1989م.
- السعد، احمد محمد. **فقه المعاملات**، ط2. أربد، الأردن، دار الكتاب الثقافي: 2015م.
- سلطة النقد الفلسطينية، **دليل القواعد والممارسات الفضلى لحوكمة المصارف في فلسطين**، رام الله، سلطة النقد الفلسطينية: 2017م.

سلطة النقد الفلسطينية، المرساة المصرفية نشرة متخصصة صادرة عن  
**سلطة النقد الفلسطينية**، رام الله، العدد (18): 2018م.  
ابن سيده، أبو الحسن علي بن إسماعيل. **المحكم والمحيط الأعظم**، تحقيق عبد  
الحميد هندواي، ط1. بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية، مادة  
(صرف): 2000م.  
الشافعي، أبي عبد الله محمد بن إدريس. **الأم**، ط2. ج4، بيروت، دار الفكر  
للطباعة والنشر والتوزيع: 1983م.  
الشامي، يحيى أحمد جمعة. **الاستثمار في المصارف الإسلامية وتطبيقه في  
قطاع غزة**، رسالة ماجستير، غزة: 2016م.  
الشرباصي، أحمد. **المعجم الاقتصادي الإسلامي**، ط1. بيروت، لبنان، دار  
الجيل: 1981م.  
الشربيني، محمد الخطيب. **المغني المحتاج**، حققه أحمد عبد الموجود، لبنان،  
بيروت، دار الكتب العلمية: 2000م.  
الشيباني، عبد الكريم. **أحد صيغ التمويل الإسلامي المعاصر عقد  
الاستصناع**، د.ط. ليبيا، مصرف الجمهورية: بدون سنة نشر.  
ابن عابدين، محمد أمين بن عمر. **رد المحتار على الدر المختار**، تحقيق،  
عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، ط.خ. الرياض، دار  
عالم الكتب: 2003م.  
عطا الله، محمد. **"استعدادات سلطة النقد الفلسطينية لإصدار عملة وطنية"**،  
مقدمة إلى ورشة العمل الدولية حول العملة الفلسطينية، فلسطين،  
جامعة الخليل: 2014م.  
عفانة، حسام الدين. **"مرجعية الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية  
البنك الإسلامي الفلسطيني كمثال تطبيقي"** بحث مقدم لمؤتمر  
المصارف الإسلامية في فلسطين واقع وتحديات رام الله، مركز القدس  
للدراسات والإعلام الإسلامي: 2010/6/14م.  
عفانة، حسام الدين. **بيع المرابحة للأمر بالشراء دراسة تطبيقية في ضوء  
تجربة شركة بيت المال الفلسطيني العربي**، فلسطين، بيت المال  
الفلسطيني العربي: 1996م.  
عفانه، حسام الدين، مقال بعنوان: **علاقة البنوك الإسلامية بسلطة النقد  
الفلسطينية**،  
(https://ar.islamway.net/fatwa/57047، 2014م).  
عمر، أحمد مختار. **معجم اللغة العربية المعاصر**، ط1. ج2، القاهرة، مصر،  
عالم الكتب، مادة (صرف): 2008م.

غرفة تجارة وصناعة أبو ظبي. أساسيات الحوكمة مصطلحات ومفاهيم، سلسلة النشرات التثقيفية أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة، لمركز أبو ظبي للحوكمة: بدون سنة نشر.

قلعجي، محمد رواس، وحامد صادق قنيبي. معجم لغة الفقهاء، ط2. م1، عمان، الأردن، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع: 1988م. الكاساني، أبي بكر بن مسعود. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، تحقيق علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، ط3. ج6، لبنان، دار الكتب العلمية: 2003م.

الكرمي، مرعي بن يوسف. دليل الطالب لنيل المطالب الكرمي، تحقيق أبو قتيبة الفاريابي، الرياض، دار طيبة للنشر والتوزيع: 2004م. مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 40-41 (3/5 g 2/5) "بشأن المرابحة للأمر بالشراء" المنعقد في الكويت بتاريخ: 15-10/12/1988م.

مجمع الفقه الإسلامي الدولي. "قرار رقم 65 بشأن عقد الاستصناع"، المنعقد بجدة في المملكة العربية السعودية بتاريخ: 9-14/4/1992م.

مجمع الفقه الإسلامي الدولي. "قرار رقم 110 (4/12) بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك" المنعقد بالرياض بتاريخ: 23-28/9/2000م.

مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 177 (3/19) "بشأن دور الرقابة الشرعية في ضبط أعمال البنوك الإسلامية أهميتها وشروطها وطريقة عملها"، الإمارات العربية المتحدة: 30-26/4/2009م.

مشعل، عبد الباري. "كيف نقيم تطوير الالتزام الشرعي في الصناعة المالية الإسلامية خلال أربعين عاماً". البحرين، بحث مقدم لمؤتمر أيوفي العالمي في عامها الخامس والعشرين: 2016م.

المشهرراوي، أحمد حسين. "تقييم دور المصارف الإسلامية في التنمية الاقتصادية في فلسطين (دراسة تحليلية على المصارف الإسلامية في فلسطين للفترة من 1996 إلى 2001)" رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة: 2003م.

مصرف الصفا الإسلامي. دليل توعية الجمهور، رام الله، مصرف الصفا: 2018م.

ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم. لسان العرب، ج5، بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع: 2005م.

الموسوعة الفقهية الكويتية، ج36. وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية: 1996م.

النجار، أحمد عبد العزيز. البنوك الإسلامية وأثرها في تطوير الاقتصاد الوطني، د.ط. لبنان، مجلة المسلم المعاصر: 1980م.  
النووي، يحيى بن شرف. روضة الطالبين وعمدة المفتين، ج5، ط3. بيروت، لبنان، المكتب الإسلامي: 1991م.  
ابن الهمام الحنفي، كمال الدين محمد بن عبد الواحد. شرح فتح القدير على الهداية شرح بداية المبتدي، ط1. لبنان، دار الكتب العلمية: 2003م.  
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. المعايير الشرعية، البحرين، مكتبة الملك فهد الوطنية: 2018م.  
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية. معايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع: 2015م.  
الوزير، جهاد خليل. "ورقة حول التجربة الفلسطينية في مجال تطوير البنية التحتية للقطاع المالي والمصرفي"، أبو ظبي، ورقة قدمت في اجتماع الدورة السابعة والثلاثين لمجلس محافظي المصارف المركزية ومؤسسات النقد العربية والتي عقدت في أبو ظبي: 2013م.  
التقرير السنوي لسلطة النقد الفلسطينية: 2017م  
التقرير السنوي للبنك الإسلامي العربي: 2017م.  
التقرير السنوي للبنك الإسلامي الفلسطيني: 2017م.  
التقرير السنوي لمصرف الصفا: 2017م.

موقع سلطة النقد الفلسطينية

<http://www.pma.ps/Default.aspx?tabid=343&ArtMID=957&ArticleID=421&language>

[2018/9/15]. =ar-EG

موقع البنك الإسلامي العربي

[2019/3/18] [http://www.aibnk.com/cms/index.php?\\_redirected](http://www.aibnk.com/cms/index.php?_redirected)

موقع البنك الإسلامي الفلسطيني

[2019/3/18] <https://islamicbank.ps/ar/personal/electronic->

موقع مصرف الصفا

[2019/3/18] [www.info@safabank.ps](http://www.info@safabank.ps)

# ملحق رقم (1) عقد المراجعة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي العربي

البنك الإسلامي العربي ش.م.ع  
Arab Islamic Bank P.L.C



قال تعالى: (واحل الله البيع وحرم الربا)

صدق الله العظيم

## عقد بيع مراجعة للأمر بالشراء

بين: البنك الإسلامي العربي ش.م.ع فرع ..... والمسمى بالبائع ويشار إليه فيما بعد بالفريق الأول.  
والأمر بالشراء: السيد/ة/السادة: .....  
والمسمى / المسمون بالمشتري / المشتريين ويشار إليهم (مجتمعين ومنفردين) فيما بعد بالفريق الثاني  
والكفيل: السيد/ة / السادة: .....  
والمسمى / المسمون فيما بعد بالفريق الثالث .

حيث ان الفريق الثاني قد كلف الفريق الأول بتاريخ / / بأن يشتري له ولحسابه وعلى مسؤوليته وبناء على طلبه ورغبته  
البضاعة المبينة بفاتورة شراء الفريق الأول وتلكه لها والتي هي عبارة عن :

- سيارة : نوع ..... لون ..... رقم اللوحة .....  
رقم الشخصي ..... سنة الصنع .....  
مواصفات أخرى .....
- ارض : منطقة ..... رقم الحوض .....  
رقم القطعة / الوحدة ..... مساحتها .....  
حدودها : شمال ..... جنوب .....  
شرق ..... غرب .....  
طابو / مالية ..... مفروز/ مشاع .....
- بناء سكني / تجاري : منطقة ..... رقم القطعة والحوض .....  
شقة / مكتب / محل تجاري ..... الطابق ..... الجهة ..... مساحتها .....  
حدودها : شمال ..... جنوب .....  
شرق ..... غرب .....  
طابو / مالية ..... مفروز/ مشاع .....
- سلع أخرى : .....
- أو حسب الملحق .....

الفريق الثالث  
(الكفيل)

الفريق الثاني  
(المشتري)

الفريق الأول  
(البنك الإسلامي العربي - البائع)





- 11- في حالة تنفيذ عملية المراجعة عن طريق فتح اعتماد مستندي، فإن الفريق الثاني يقر بأنه ملتزم بقبول المستندات الواردة المطابقة لشروط الاعتماد وفقاً للمواصفات التي طلب على أساسها فتح الاعتماد صاحب العلاقة، كونها وصفت بمعرفته وموافقته، وفي حال امتناعه عن استلام المستندات الخاصة بالاعتماد بعد إشارته بوصول المستندات من قبل الفريق الأول بالطرق المتعارف عليها تجارياً ومصرفياً، فإنه يحق للفريق الأول أن يبيع البضاعة أو يتصرف فيها بالطريقة التي يراها مناسبة، مع حفظ حق الفريق الأول بالرجوع على الفريقين الثاني والثالث بأية أضرار إضافية من جراء امتناع الطرف الثاني من استلام المستندات الخاصة بالاعتماد المستندي.
- 12- يدفع الفريق الثاني للفريق الأول مقدماً وعند تكليفه بشراء البضاعة وفتح الاعتماد، مبلغاً بنسبة (.....) % من قيمة الاعتماد ليكون بمثابة تأمين نقدي من ثمن البيع، ولضمان إتمام الصفقة في الموعد المحدد، ومن حق الفريق الأول أن يقتطع من هذا التأمين ما يتحقق له تجاه الفريق الثاني من مطالب ناشئة عن شروط هذا العقد و/أو مخالفة الفريق الثاني لشروط هذا العقد، وذلك دون حاجة إلى إنذار أو تقييد أو تنبيه أو الرجعة قضائية.
- 13- في حال عدم قيام المستفيد من الاعتماد بشحن البضاعة كلياً أو جزئياً، فإنه لا يترتب على الفريق الأول أي التزام من جراء ذلك، كما ويتحمل الفريق الثاني جميع الأجر والمصاريف الخاصة بالاعتماد المستندي.
- 14- يكفل الفريق الثالث للفريق الثاني كفالة مطلقة مستمرة وعلى وجه التضامن والتكافل في كل ما يتعلق بهذا العقد والالتزامات المترتبة عليه.
- 15- يقر الفريق الثالث بأن كفالته هذه تعتبر كفالة إضافية، ولا يمكن أن تؤثر أو تتأثر بأية تأمينات أو كفالات أخرى حاصل عليها الفريق الأول حالياً، أو قد يحصل عليها من الفريق الثاني أو من ينوب عنه أو يمثله مستقبلاً، ويعتبر الفريق الثالث نفسه ملزماً بهذه الكفالة كتأمين دائم مستمر على الرغم من أية مبالغ دفعت أو تدفع للفريق الأول، وعلى الرغم من أي تسديد للإعتمادات، أو الحساب، أو وفاة أحد الموقعين، أو حدوث حالة إفلاس و/أو إحصار و/أو خسران للحقوق المتخذة و/أو عدم اقتدار على إدارة الشؤون الداخلية لأي واحد أو أكثر من الموقعين أو لأي سبب آخر مهما كان نوعه.
- 16- من المتفق عليه صراحة أن كفالة الفريق الثالث تبقى سارية المفعول، وملزمة له في حال منح الفريق الأول للفريق الثاني، أي تسامح أو إهمال، بتسديد قيمة التمويل و/أو الاعتماد و/أو في حالة تجديده، بدون أن يقتصر التمديد أو التجديد بموافقة الفريق الثالث إذ أن هذه الكفالة تشمل هذا الحساب الجديد، ولا تنتهي مسؤولية الفريق الثالث، إلا إذا سدد الفريق الثاني جميع الالتزامات تجاه الفريق الأول نهائياً.
- 17- يقر الفريقان الثاني والثالث، بأن دفاتر الفريق الأول وحساباته، تعتبر بيئة قاطعة لإثبات المبالغ المستحقة، أو التي تستحق عليهما للفريق الأول بموجب هذا العقد، مع ما يلحقها من أجور ومصاريف، ويصرحان بأن قيود الفريق الأول وحساباته تعتبر نهائية وصحيحة بالنسبة إليهما، ولا يحق لهما الاعتراض عليها كما انهما يتنازلان مقدماً عن أي حق قانوني يجيز لهما طلب تدقيق حسابات الفريق الأول وقيوده من قبل أية محكمة، أو إبراز دفاتره أو قيوده فيها، وتعتمد الكشوفات المنسوخة عن تلك الدفاتر والحسابات، والتي يصادق المفوضون بالتوقيع عليها من الفريق الأول باعتبارها مطابقة للأصل.
- 18- في حال توقيع هذا العقد من قبل أكثر من شخص واحد، بصفة فريق ثاني أو فريق ثالث، يكون جميع الموقعين مسؤولين وبالتكافل والتضامن، منفردين ومجتمعين، تجاه الفريق الأول عن تسديد المبالغ المطلوبة له بموجب هذا العقد.
- 19- يقر الفريق الثالث على أنه يحق للفريق الأول مدعاة الفريق الثالث قبل الفريق الثاني، ويصرح الفريق الثالث بأنه يتنازل مقدماً عن حق تقديم مدعاة الفريق الثاني على مداعته.
- 20- إذا كان الفريق الثاني شركة أو محلاً تجارياً، فإن كفالة الفريق الثالث تبقى نافذة المفعول ككفالة دائمة مستمرة، بغض النظر عن أي تغيير أو تعديل في عقد الشركة أو نظامها أو اسمها أو أعضائها أو أفرادها، ويلتزم الفريق الثاني والثالث بإبلاغ الفريق الأول في حال حدوث أي تغيير على أوضاعهم.

الفريق الثالث  
(الكفيل)

الفريق الثاني  
(المشتري)

الفريق الأول  
(البنك الإسلامي العربي - البائع)

- 21- يقر الفريق الثاني والثالث بأن كل طلب أو إخطار أو إشعار يرغب الفريق الأول في تبليغه إلى الفريق الثاني أو الثالث، أو كليهما معاً، بشأن أي أمر يتعلق بهذا العقد، يعتبر أنه قد بلغ إلى الفريق الثاني أو الثالث، أو كليهما معاً، إذا أرسل بالبريد العادي، أو سلم باليد و/أو الفاكس و/أو البريد الإلكتروني و/أو..... إلى العنوان الذي اختاره الفريق الثاني أو الثالث، حسبما ذكر في البند رقم (25-أ)، أو إلى آخر عنوان معروف لدى الفريق الأول، وكذلك كل طلب أو إخطار أو إشعار يرسله الفريق الأول إلى الفريق الثاني أو الثالث، أو إلى أي فرد من الأفراد الذين يكوّنون الفريق الثاني أو الثالث، في حالة تعدد الأفراد في كل فريق، يعتبر أنه أرسل لجميعهم ولكل واحد منهم.
- 22- يعني الفريق الثالث الفريق الأول من أن يوجه إليه أي بلاغ أو إشعار أو خطاب، ينشأ عن هذا العقد، ما عدا الإشعار الذي بموجبه يطلب إليه أن يقوم بما تعهد به بموجب هذا العقد.
- 23- من المتوقع عليه بين الفرق بأن من حق الفريق الأول (البنك) الغاء و/أو وقف العمل بموجب هذا العقد و/أو الاتفاقية في أي وقت يراه مناسباً على أن يقوم الفريق الأول (البنك) بتوجيه إشعار للفريق الثاني قبل اسبوع من تاريخ الالغاء على عنوانه المثبت في هذا و/أو الاتفاقية موضحاً فيه أسباب الغاء و/أو وقف العمل بهذا العقد و/أو الاتفاقية .
- 24- يفوض الفريق الثاني الفريق الأول (البنك) إصدار بوليصة تأمين على حياته و/أو أمواله المنقولة و غير المنقولة في أي وقت يراه مناسباً لدى شركة تكافل إسلامية خلال فترة سريان هذه العقد و دون حاجة لموافقة خطيه اضافية من الفريق الثاني. و حال قيام الفريق الأول (البنك) بإصدار أية بوالص فإنه يكون المستفيد الأول و الوحيد من أية تعويضات تنتج عن عقود التأمين لتسديد أية التزامات مستحقة ومرتتبة في نمة الفريق الثاني و/أو حجز التعويضات ضماناً لالتزاماته غير المسحقة لصالح الفريق الأول .
- 25- يصرح الفريقان الثاني والثالث بغية تنفيذ ما تعهدا به بموجب هذا العقد:
- أ - ان الفريق الثاني يختار محل اقامته في:.....وعنوانه:.....
- ب- وان الفريق الثالث يختار محل اقامته في:.....وعنوانه:.....
- وتقبل جميع التبليغات على أي من هذه العناوين، ولهما يخضعان للقوانين والانظمة النافذة في..... لأجل تسديد كل التزام يكونان ملتزمين به للفريق الأول، لأي سبب كان، ويسقطان حقوقهما مقدماً في إثارة أي دفع يتعلق بعدم الصلاحية، بالاستناد إلى كون محل إقامتهما، أو مسكنهما في مكان آخر.
- ج- انهما يوافقان مقدماً، رغم كل ما جاء في الفقرة السابقة، على صلاحية محاكم رام الله و/أو أي محكمة يختارها الفريق الأول، للفصل في أي نزاع أو ادعاء ينشأ من هذا العقد، ويسقطان حقوقهما مقدماً بالاعتراض على صلاحية واختصاص المحكمة، التي يختارها الفريق الأول.
- د- أنهما يوافقان على ان يكون للفريق الأول، الحق في ان ينفذ ضدتهما، مجتمعين ومنفردين، كل حكم أو قرار يصدر لمصلحته، إما على جميع ممتلكاتهما او ممتلكات احدهما، المنقولة وغير المنقولة معاً، و/ او على كل من هذه الممتلكات المذكورة على حده، وفقاً لخياره المطلق، ودون أن يتبع أي ترتيب بينهما، ويسقطان حقوقهما مقدماً، في إثارة أي اعتراض كان بهذا الخصوص.
- 26- تعهد الفريق الثاني بأن يودع لدى الفريق الأول - إذا طلب إليه - كميالات تجارية- والقيمة تعتبر كضمان وتأمين إضافي للمبلغ الذي قد يلتزم به الفريق الثاني تجاه الفريق الأول بحيث لا يقل مجموع قيمته عن نسبة (.....%) من اصل قيمة هذا العقد. وتعتبر هذه الكميالات بمجرد تظهيرها للفريق الأول على الصورة المذكورة، ملكاً مطلقاً للفريق الأول، ويحق له بدون أي قيد أو شرط، تحصيل قيمتها بالطرق الودية، أو اتخاذ الإجراءات القانونية ضد كافة الموقعين والضامنين والمظهرين عليها، والمخاصمة لدى المحاكم النظامية والشرعية بجميع درجاتها و لدى المحكمين، ويحق له توجيه البروتستو إلى المدينين والضامنين والدخول في طوابق الإفلاس، وطلب إعلان إفلاسهم إذا اقتضى الأمر، وذلك في كافة الإجراءات التي يستلزمها القانون.

الفريق الثالث  
(الكفيل)

الفريق الثاني  
(المشتري)

الفريق الأول  
(البنك الاسلامي العربي- البائع)

- 27- اذا تم الاتفاق على ان هذا العقد، من اجل تمويل اعمال او تعهدات او التزامات، يقوم بها الفريق الثاني لمصلحة الدوائر الرسمية او الأفراد، فان الفريق الثاني يتعهد بتوجيه خطاب الى الجهة المختصة بتحويل كافة حقوقه في هذه الالتزامات والتعهدات إلى حساب الفريق الثاني لدى الفريق الأول، والتنازل عنها له ضماناً لهذا العقد ووفقاً لما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين
- 28- يتعهد الفريق الثاني و/ او الثالث بالوفاء بجميع الالتزامات المترتبة بذمتهم اتجاه الفريق الأول عند الاستحقاق او عند طلب الفريق الأول ولاي سبب كان ، وذلك دون ان يكون الفريق الأول ملزماً ببيان الاسباب الداعية لذلك، واذا استحق اي قسط او التزام ولم يدفع لاي سبب كان ، تصبح جميع التزاماتنا اتجاه الفريق الأول مستحقة حتى لو لم يحل اجل استحقاقها.
- 29- يفوض الفريق الثاني والثالث الفريق الأول بأن يقيد على اي من حساباتهم المفتوحة لدى الفريق الأول وبأي نوع من لأنواع العملة وفي اي وقت من الاوقات ويون استثماراتهم أية مبالغ قد تترتب للفريق الأول نتيجة التزامهم اتجاهه بموجب هذا العقد ، وتعتبر جميع حساباتهم المفتوحة لدى الفريق الأول وبأي نوع من انواع العملة وحدة واحدة غير قابلة للتجزئة، كما يفوضان الفريق الأول بتحويل العملة من هذه الحسابات بالاسعار المعتادة لدي الفريق الأول في يوم التحويل وبدون اعتراض منهم.
- 30- يتعهد الفريق الثاني بالتوقيع على كافة المعاملات الرسمية والقانونية، التي يطلب الفريق الأول منه توقيعها، وفقاً للشروط الخاصة التي يضعها الفريق الأول لهذا الغاية، ويعتبر ذلك جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد قيمة .
- 31- كون هذا العقد صحيحاً لا نقص فيه ، وفي حالة موافقة الفريق الأول على عقده بينه وبين الفريق الثاني وحدهما بدون ضمانات الفريق الثالث، وفي هذه الحالة لا تؤخذ المواد الواردة في العقد بشأن الفريق الثالث بعين الاعتبار .
- 32- تخضع هذه الاتفاقية في نفاذها و/ أو تفسيرها و/ أو تطبيقها للقوانين المعمول بها في الأراضي الفلسطينية بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية. واذا نشأ أي خلاف بين الفرقاء عند تنفيذ أي بند من بنود أو شرط مما جاء بهذا العقد أو متعلق به ، فان للفريق الأول الخيار المطلق باللجوء الى القضاء أو احالة الامر الى التحكيم ولا يحق للفريقين الثاني والثالث الاعتراض على خيار الفريق الأول باللجوء الى التحكيم لقانون التحكيم الفلسطيني أو أي تعديل يطرأ عليه أو قانون يحل محله وبما لا يخالف احكام الشريعة الإسلامية.
- 33- ان تطبيق احكام وشروط هذا العقد حسب ما ورد اعلاه، وأن ما لم يتم ذكره في هذا العقد يطبق عليه احكام القوانين الفلسطينية والانظمة المرعية الاخرى المطبقة في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية على هذا العقد فيما لم يرد فيه نص وبما لا يتعارض مع احكام الشريعة الإسلامية.
- 34- تبقى جميع حقوق الامر بالثراء بموجب هذا العقد ثابتة في حال قيام الفريق الأول باحالة حقوقه الى طرف آخر .
- 35- يسقط الفريقان الثاني والثالث حقهما في الادعاء بكذب الاقرار و/ او أي دفع شكلي و/ أو موضوعي ضد ما جاء في العقد.
- 36- حرر هذا العقد من ثلاث نسخ أصلية موقعة من قبل الفرقاء بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية بتاريخ

/ / هـ، الموافق / / م .

الفريق الثالث  
(الكفيل)

الفريق الثاني  
(المشتري)

الفريق الأول  
(البنك الإسلامي العربي- البائع)

## ملحق رقم (2) عقد المراجعة للأمر بالشراء في البنك الإسلامي الفلسطيني

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد بيع مرابحة للأمر بالشراء

(بضائع - سيارات - عقارات - عمليات تجارية محلية)

إنه في يوم ..... الموافق / / ٢٠ م، في مدينة ..... حرر هذا العقد بين كل من :  
الطرف الأول / البنك الإسلامي الفلسطيني / فرع.....، ويمثله في هذا العقد  
السيد/..... (بصفته بائع) .

الطرف الثاني / السيد/ السادة ..... ممثلاً / بالسيد / بنفسه (بصفته مشتري) .  
أولاً : وفاءً بالوعد بالشراء المبرم بين الطرفين بتاريخ /...../..... / ٢٠ م ، واستجابة لطلب الشراء رقم  
(.....) والمقدم من الطرف الثاني بتاريخ /...../..... / 20م والمعتبرين جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد  
باع الطرف الأول بطريقة المراجعة للطرف الثاني القابل لذلك (البضاعة / السيارة / العقار) المنكورة بطلب  
الشراء الملحق والمبين أوصافها تفصيلاً على النحو التالي:

أ- نوع البضاعة ..... مواصفاتها .....

حسب طلب الشراء رقم: ( ) بتاريخ /...../..... / ٢٠ م ووعده الشراء بتاريخ: .....

ثانياً: هذا البيع نظير ثمن إجمالي شاملاً التكلفة الكلية والأرباح قدره /...../..... / شيكل/دولار/دينار  
فقط (.....) دفع منه الطرف الثاني دفعة مقدمة مقدارها/.....  
شيكل/دولار/دينار فقط (.....) ثم يكون إجمالي القيمة  
المتبقية هي...../شيكل/دولار/دينار فقط (.....) يتم سداد  
الباقي على أقساط (شهرية/ربع سنوية/نصف سنوية/سنوية) قيمة القسط الأول ...../شيكل/دولار/دينار  
فقط..... ويستحق في ..... /..... / 20م وعدد الأقساط المتبقية /.....  
قسماً/أقساط ، قيمة كل منها...../شيكل/دولار/دينار فقط (.....)  
هذا وتستحق هذه الأقساط تبعاً ليكون موعد الوفاء بقيمة القسط الأخير البالغة قيمته .....  
شيكل/دولار/دينار فقط (.....) بتاريخ / / ٢٠ م .

ثالثاً: يقر الطرف الثاني بأنه عاين (البضاعة / السيارة / العقار ) المبيعة المعاينة التامة الناقية للجهالة شرعاً  
وقانوناً ورضي بحالتها وقد استلمها بالإيصال اللازم والمواصفات المتفق عليها وأنه مسؤول عن مخاطر فقدانها  
أو هلاكها من تاريخ استلامه لها .

رابعاً: يقدم الطرف الثاني للطرف الأول نظير تأجيل باقي ثمن المبيع الضمانات حسب الوارد بقرار الإدارة رقم  
(.....) بتاريخ / / .....

نموذج معتمد من هيئة الرقابة الشرعية

خامساً: يقر الطرف الثاني بحق الطرف الأول في خصم قيمة ما يستحق من أقساط مما قد يكون للطرف الثاني من حسابات جارية أو استثمارية بالفرع للطرف الأول (البنك الإسلامي الفلسطيني) أو أحد فروع العاملة بفلسطين وبغض النظر عما إذا كان تاريخ فتح هذه الحسابات سابقاً أو معاصراً أو لاحقاً لتاريخ هذا التعاقد .  
سادساً: يلتزم الطرفان بما نص عليه في هذا العقد وفي اتفاق " الوعد بالشراء " الملحق .  
سابعاً : أي خلاف ينشأ بين الطرفين حول تفسير وتنفيذ شروط هذا العقد يجري حله بالطرق الودية والبديلة، فإذا لم يتسن ذلك انعقد الاختصاص لمحاكم فلسطين.  
ثامناً : كل مالم يرد في هذا العقد يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والنظام الأساسي للطرف الأول "البنك الإسلامي الفلسطيني " وما لا يتعارض معهما من القوانين والأعراف التجارية النافذة بفلسطين .  
تاسعاً : يقر الطرف الثاني بأن موطنه المختار هو عنوان ( محل إقامته / مقره) المبين بصدر طلب الشراء الملحق ما لم يتم بإخطار البنك كتابة بتغيير هذا العنوان .  
عاشرًا : حرر هذا العقد من نسختين أصليتين متماثلتين موقعتين من الطرفين وببد كل منهما نسخة للعمل بموجبها .

بتاريخ / / .

والله ولي التوفيق وهو سبحانه خير الشاهدين ،،،

الطرف الأول	الطرف الثاني
البنك الإسلامي الفلسطيني / فرع .....	السيد / السادة.....
يمثله السيد / .....	ممثلاً/ ممثلة بالسيد/بنفسه
توقيعه .....	توقيعه .....

شاهد

شاهد

## ملحق (3) عقد المراجعة للأمر بالشراء في مصرف الصفا الإسلامي

بسم الله الرحمن الرحيم

### عقد بيع مرابحة للأمر بالشراء

(بضائع سيارات - عقارات - عمليات تجارية محلية)

إنه في يوم ..... الموافق / / 20 م، في مدينة ..... حرر هذا العقد بين كل من :  
الطرف الأول / مصرف الصفا / فرع.....، ويمثله في هذا العقد السيد/..... (بصفته بائع) .  
الطرف الثاني / السيد/ المادة ..... ممثلاً / ممثلة بالسيد ...../ بنفسه (بصفته مشتري) .  
أولاً : وفاءً بالوعد بالشراء المبرم بين الطرفين بتاريخ ...../...../ 20 م ، واستجابة لطلب الشراء رقم (.....) والمقدم من الطرف الثاني بتاريخ ...../...../ 20م والمعتبرين جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد باع الطرف الأول بطريقة المراجعة للطرف الثاني القابل لذلك (البضاعة / السيارة / العقار) المذكورة بطلب الشراء الملحق والمبين أوصافها تفصيلاً على النحو التالي:  
أ- نوع البضاعة ..... مواصفاتها .....  
.....  
.....  
ب-نوع السيارة..... رقم السيارة "ان وجد" ..... الشكل..... بلد الصنع.....  
الموديل..... رقم الشاصي ..... رقم المحرك ..... اللون .....  
.....  
ج-نوع العقار ..... المساحة ..... المنطقة / المدينة ..... رقم القطعة .....  
..... رقم القسيمة ..... رقم الحوض ..... المسمى ..... رقم.....  
الحي ..... المسمى ..... اسم المالك السابق ..... اسم المالك الحالي .....  
..... سند الملكية .....  
ثانياً : هذا البيع نظير ثمن إجمالي ..... (دولار/دينار/شيقل) وعلى النحو التالي :ثمن التكلفة ..... (دولار/دينار/شيقل) ، نسبة ربح .....% (ثابتة/متناقصة) ، وقد دفع الطرف الثاني هامش جدية مقداره/..... شيكل/دولار/دينار فقط (.....) وسيتم تحويله الى دفعة مقدمة بعد توقيع هذا العقد . ثم يكون إجمالي القيمة المتبقية هي (شيكل/دولار/دينار) فقط (.....) يتم سداد الباقي على أقساط (شهرية/ربع سنوية/نصف سنوية/سنوية) قيمة القسط الأول ...../شيكل/دولار/دينار فقط(.....) ويستحق في ...../...../ 20م وعدد الاقساط المتبقية /..... قسطاً/أقساط ، قيمة كل منها...../ شيكل/دولار/دينار فقط (.....) هذا

# ملحق رقم (4) عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي العربي

البنك الإسلامي العربي ش.م.ع.  
Arab Islamic Bank P.L.C



## عقد إيجار منتهي بالتملك

الفريق الأول:- البنك الإسلامي العربي (ش.م.ع.) بصفة المؤجر.

الفريق الثاني:- ..... بصفة المستأجر.

وعنوانه لغايات هذا العقد:-

الفريق الثالث:- ..... بصفة الكفيل.

وعنوانه لغايات هذا العقد:-

### المقدمة:

عطفاً على ما جاء في عقد الإيجار والاستئجار الموقع بين الفريقين / الفقاء أعلاه بتاريخ / / وحيث أن الفريق الأول قد تملك عن طريق الشراء - في - المقام على قطعة الأرض رقم (.....) حوض رقم (.....) مساحتها ..... متر مربع.

وتنفيذاً لما جاء في عقد الإيجار والاستئجار الموقع أعلاه فقد أجر الفريق الأول الفريق الثاني العقار الموصوف أعلاه إيجاره منتهيه بالتملك وفقاً للشروط التالية:-

أولاً:- يعتبر ما جاء في مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكملاً له ويقراً ويفسر معه في كافة الأحوال.

ثانياً: يقر كلا من الموقعين على هذا العقد أنه مفوض بملك الصلاحية القانونية الكاملة التي تخوله حق التوقيع على هذا العقد نيابة عن الفريق الذي يمثلته.

ثالثاً: تعني عبارة (المأجور) حيثما وردت في هذا العقد :- هو العقار المبين أوصافه في مقدمة العقد وأية إضافات تطرأ عليه مستقبلاً. رابعاً: مدة العقد - تبدأ من تاريخ / / غير قابلة للتמיד إلا بموافقة الفريق الأول. وخامساً: مقدار الأجرة وكيفية أدائها:

منح الفريق الأول الفريق الثاني تمويل إيجاره منتهيه بالتملك للعقار الموصوف أعلاه بمبلغ (.....) دولار أمريكي/ دينار أردني/..... غير شامل الأجر والمنفعة الإيجارية ويحسب على النحو التالي:

1- المنفعة الإيجارية والأجر:-

2- أجر مقطوعة:-

..... تدفع مقدماً.

3- مقدار التمويل مضافاً إليه المنفعة الإيجارية:-

يدفع الفريق الثاني للفريق الأول مبلغ تمويل الإيجار مضافاً إليه المنفعة الإيجارية وفقاً للمعادلة المبينة في الفقرة (1) من هذه المادة وهي على النحو التالي:

أ- الدفعة الأولى مبلغ (.....) (.....) (.....)

عند تنفيذ هذا التمويل.

الفريق الأول

البنك الإسلامي العربي

الفريق الثاني

المستأجر

الفريق الثالث

الكفيل

ب- يدفع الفريق الثاني بموجب أقساط شهرية متتالية ومتساوية/..... دون انقطاع بموجب (.....)  
قسماً في بداية كل شهر ميلادي/..... ويكون تاريخ استحقاق القسط الأول / / .

#### سابعاً:

أ- يودع الفريق الثاني مبلغ (.....) في حسابه لدى الفريق الأول كدفعة أولى مقدمه تحجز في حسابه الجاري لدى الفريق الأول ويستغل هذا المبلغ لتسديد القسط الأول من التمويل، وقد فوض الفريق الثاني الفريق الأول بحسبها كدفعة أولى .

ب- يجب على الفريق الثاني أن يؤدي الأجره المتفق عليها في المواعيد الواردة في هذا العقد ، وإذا تخلف عن دفع الدفعات لأكثر من تسعين يوماً فإن الفريق الأول يبرأ من التزامه بالتنازل عن الشقة وتعتبر المبالغ المدفوعة من قبل الفريق الثاني بدل إيجار عادي (عقد إيجار عادي غير منتهي بالتمليك) وذلك اعتباراً من تاريخ توقيع عقد الإيجار هذا إلى اليوم الذي لم يلتزم فيه للفريق الثاني بدفع الإيجار ويستمر ذلك حتى إخلاء الشقة وتسليمها للفريق الأول على الهيئة التي كانت عليها عند استلامها .  
ت- لا يجوز للفريق الثاني أن يستغل من الأجره المستحقة أية مبالغ لأي سبب من الأسباب.

ث - يحق للفريق الأول تعديل الاجرة / القسط الشهري زيادة وتقصاناً بارتدته المنفردة بأي وقت يشاء خلال فترة سريان العقد ودون أن يكون ملزماً بالحصول على موافقة الفريق الثاني وإنما يتم إشعاره بذلك فقط ويسقط الفريق الثاني حقه مقدماً بالاعتراض أو الطعن بحق الفريق الأول بتعديل الاجرة ويكون ملزماً بتسديدتها في موعدها والا اعتبر مخالفاً لاحكام هذا العقد.

#### سابعاً:

إن غايات استعمال المأجور هو - شريطة ألا يكون في هذا الاستعمال ما يتنافى واحكام الشريعة الإسلامية الفراء.

#### ثامناً:

يقر الفريق الثاني بأنه قد عين المأجور معانة نافية للجهالة من قبل متخصصين ووجهه خالياً من العيوب ويصلح للغاية التي قصدتها من الاستئجار ويلتزم باستكمال كافة الأشغال اللازمة للحصول على التونات الأشغال و/ أو التراخيص اللازمة لاستعمال المأجور واستكمال كافة الخدمات اللازمة له من مياه وكهرباء وخطوط هاتف وصرف صحي وخالقه.

#### تاسعاً:

لا يجوز للفريق الثاني الامتناع عن أداء الأجره المستحقة أو تأجيل سدادها إذا ظهر في المأجور أي عيب أو عيوب تحول دون انتفاعه به أو تنتقص من هذا الانتفاع وإلا اعتبر متخلفاً عن دفع بدل الإيجار المتفق عليه.

#### عاشراً:

يلتزم الفريق الثاني بإتباع نظم الأمن والسلامة ويكون المأجور وكافة مرافقه وتولابعه في حراسته ويتحمل وحده المسؤولية الجزائية والمدنية والعشائرية الناتجة عن الأضرار التي قد تلحق به و/أو بالغير ويتعهد بالمحافظة عليه وإجراء الصيانة الدورية له لمدة العقد ، وإن يتعاون مع لجنة اتحاد المالكين للعمارة و/أو العقار كلما طلب منه الفريق الأول ذلك.

#### حادي عشر:

يتحمل الفريق الثاني كافة مخاطر و/ أو تبعات هلاك المأجور أو تلفه كلياً أو جزئياً وذلك في حالات التعدي أو التقصير من قبله.

الفريق الثالث  
الكفيل

الفريق الثاني  
المستأجر

الفريق الأول  
البنك الاسلامي العربي



#### ثاني عشر:

لا يضمن الفريق الأول دفع تعرض الغير للفريق الثاني في انتفاعه بالمأجور ما بقي منتفع به وتحت تصرفه، بحيث يتحمل الفريق الثاني كافة المسؤولية في حال تعديه أو تقصيره.

#### ثالث عشر:

يلتزم الفريق الثاني بدفع كل ما يترتب على المأجور من نفقات وتكاليف ورسم وضرائب وغرامات وغيرها سواء كانت مستحقة قانونياً على المالك أو على الفريق الثاني ولا يجوز له الرجوع بأي منها على الفريق الأول، وفي حال تخلفه عن سداد أو دفع أي منها فان الفريق الأول يكون مفوضاً بدفع أي مستحقات مما ذكر أو لم يذكر ويقد قيمتها على حساب الفريق الثاني دون اشعاره أو اذاره أو الرجوع اليه.

#### رابع عشر:

لا يحق للفريق الثاني اجراء اية تغييرات جوهرية في المأجور من شأنها ان تؤثر على سلامة البناء أو تغيير من معالمه أو ان يقيم اية إنشاءات أو إضافات أو ابنية الا بعد الحصول على موافقة الفريق الأول الخطية على ذلك وموافقة البلدية وسلطات الترخيص المختصة من الجهات الرسمية، وبخلاف ذلك فان الفريق الثاني يتحمل كافة المسؤوليات المترتبة عن اية مخالفات أو تجاوزات تتم بالمأجور سواء في مواجهة الفريق الأول و/أو مواجهة المالك الاخرين بالبنائية ( ان وجدوا) و/أو بمواجهة اي جهة أخرى ، وانه في حال كانت هذه المخالفات تمنع اتمام اجراءات نقل الملكية عند انتهاء هذا العقد فان الفريق الأول يبرأ من هذا الالتزام لحين قيام الفريق الثاني بإزالة هذه المخالفات وانهاء كافة التواضعات ودفع كافة الرسوم والغرامات والمصاريف من حسابيه الشخصي في سبيل ترخيص أو ازالة المخالفات وتعويض الاضرار .

#### خامس عشر:

لا يحق للفريق الثاني الرجوع على الفريق الأول بانه مبالغ ويكون قد دفعها أو تكبدها في سبيل استكمال أو تشطيب المأجور و/أو الأجزاء المشتركة و انه من المفهوم بانه لا يحق للفريق الثاني اقامة اية ابنية أو طوابق إضافية بالاتفاق مع المالكين للأجزاء المشتركة في البنائية أو المجاورين للمأجور دون موافقة الفريق الأول الخطية والحصول على الاذونات والترخيص الرسمية لذلك .

#### سادس عشر:

لا يحق للفريق الثاني، أن يوجر أو يشرك احد في المأجور أو اية أجزاء منه للغير أو يسمح للغير بالانتفاع به أو استغلاله الا بموافقة الفريق الأول الخطية.

#### سابع عشر:

حيث أن هذا العقد هو عقد إيجار بقصد التملك فإنه لا تسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين أو أي قانون يحل محله من حيث تجدد عقد الإيجار ضمناً وبصورة تلقائية ولا يعتبر قابلاً للامتداد سواء تم التنبيه على الفريق الثاني بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك.

#### ثامن عشر:

يقر الفريقان الثاني والثالث بانه في حالة طول اجل الالتزامات المترتبة في ذمتيهما الى الفريق الاول وامتناعهما عن الوفاء فإنه يحق للفريق الاول ان يطالبهما بما يلحقه من عطل وضرر لحق به ناشئ و/أو متعلق بواقعة امتناعهما عن الوفاء دون الحاجة الى توجيه إخطار علي أو اذار أو تنبيه أو اتخاذ أي اجراء آخر قبل المطالبة .

#### تاسع عشر:

تعتبر كفالة الفريق الثالث للفريق الثاني كفالة تضامنية مستمرة ومطلقة دون تحفظ لسداد كامل أقساط الأجرة وجميع الالتزامات والنفقات والمصاريف المترتبة على الفريق الثاني بموجب هذا العقد عند الاستحقاق وبعده.

الفريق الثالث  
الكفيل

الفريق الثاني  
المستأجر

الفريق الأول  
البنك الإسلامي العربي

#### عشرون:

يلتزم الفريق الثاني والثالث بإبلاغ الفريق الأول في حال حدوث أي تغيير على أوضاعهم أو عناوينهم.

#### احدى وعشرون :

يحق للفريق الأول اعتبار عقد الإيجار هذا مفسوخا بصورة تلقائية دون حاجة الى اخطار او لاتخاذ إجراءات قضائية في الحالات التالية:

- 1- اذا خالف الفريق الثاني أيًا من احكام هذا العقد باستعماله و/او سماحه باستعمال المأجور لغايات تتنافى واحكام الشريعة الاسلامية.
- 2- اذا تخلف الفريق الثاني عن دفع الاجرة او أي قسط منها ولمدة تزيد عن تسعين يوما من تاريخ الاستحقاق ، في هذه الحالة فان العقد يتحول الى عقد ايجار عادي وتكون المبالغ المدفوعة بذل ايجار عن الفترة التي تلت توقيع هذا العقد اضافة الى النفقة المقضية.
- 3- اذا جرى تصفية الفريق الثاني او حلها او بيعها لأي سبب او أفلس (اذا كان الفريق الثاني شخصا اعتباريا) او توفي أو حُجر عليه او أُصلح باي عارض يفقده اهليته اذا كان شخصا طبيعيا ، وفي حال تحقق أي مما ذكر فإن المأجور أو الحقوق المترتبة للفريق الأول بموجب هذا العقد لا تدخل في طابق الإفلاس او التصفية او اموال التركة او الاموال المحجور عليها او الواقعة تحت يد القيم ولا تظهر بشكل من الاشكال الى الخلف العام او الخاص للفريق الثاني .
- 4- اذا أصبحت كفالة الفريق الثالث غير مارية المفعول أو غير ملزمة بكاملها أو بأي جزء منها لأي سبب من الأسباب.

#### اثنان وعشرون:

- أ- يقر فرقاء هذا العقد بأن كافة العقود والاتفاقيات المبرمة فيما بينهم هي مثبتة بشكل مكتوب وانه لا يعدد باي تعديل او ملحق او اتفاق مستقبلي ما لم يكن موثق خطياً.
- ب- يقر الفريقان الثاني والثالث بأن سجلات وقيود وبيانات ودفاتر ووثائق الفريق الأول المالية والكشوفات والصور المنسوخة عنها سليمة وصحيحة وذات حجية لا تقبل إثبات العكس ولا يجوز الطعن بها وتعتبر بينة قانونية قاطعة وملزمة لكافة الفرقاء.
- ت - على ضوء ما ورد في البند (ب) أعلاه فإن الفريقان الثاني والثالث يسقطان حقهما بتوجيه اليمين الحاسمة للفريق الأول و/او بالادعاء بكذب الإقرار و/او بأي دفع شكلي و/او موضوعي ضلماً ما جاء في العقد.

#### ثلاثة وعشرون:

- أ- مع مراعاة أحكام هذا العقد فان الفريق الأول يعدد الفريق الثاني ان يتنازل له عن ملكية المأجور في مدة أقصاها ثلاثون يوماً فور تحقق الشروط التالية :-
- 1- التزام الفريق الثاني بكافة أحكام وشروط هذا العقد وادائه جميع الإقساط المستحقة والالتزامات المترتبة عليه .
- 2- قيام الفريق الثاني بدفع كافة الرسوم والمصاريف والنفقات اللازمة لنقل ملكية المأجور من المالك الأصلي باسم الفريق الأول ابتداءً والتي تنفع لنقل ملكية المأجور باسم الفريق الأول ، ومن ثم الرسوم الكاملة المتوجب دفعها لنقل ملكية المأجور من الفريق الأول لصالح الفريق الثاني عند انتهاء مدة هذا العقد، سواء كانت هذه الرسوم والمصاريف حسب القانون والتعرف والحادات على الفريق الأول او على الفريق الثاني.
- ب- مع مراعاة ما جاء في الفقرة (أ) من هذا البند فانه لا يكون الفريق الأول ملزماً بالتنازل عن ملكية المأجور ويصبح الوعد بذلك لاغياً ويعتبر كأن لم يكن ولا يترتب عليه أي اثر قانوني اذا اخل الفريق الثاني بالتزاماته المالية والتعاقدية الواردة في هذا العقد او في حال فسخ العقد لاي سبب اخر، ويحق للفريق الأول التصرف بالمأجور كيفما شاء.
- ت- في حال بيع المأجور باتفاق الفريقان يقوم الفريق الأول باستيفاء جميع المبالغ والإقساط والنظم المستحقات والمترتبة له في نمة الفريق الثاني سواء كانت ناشئة عن هذا العقد وحسم كافة الرسوم والمصاريف والضرائب والعمولات واتعاب الخبراء والمحامين واية مصاريف اخرى تترتب على عملية بيع المأجور او خلافه وما تبقى من الثمن يتم ايداعه في حساب الفريق الثاني لدى الفريق الأول.

الفريق الثالث  
الكفيل

الفريق الثاني  
المستأجر

الفريق الأول  
البيك الاسلامي العربي

**اربعة وعشرون:**

أ - يقوم الفريق الاول على حسابه بالتأمين على المأجور موضوع هذا العقد لدى شركات تأمين اسلامية متى كان ذلك ممكناً وطوال فترة سريان العقد ، على انه في حال لحق ضرر بالمأجور يترتب عليه التعويض ، فان للفريق الأول الحق في تسديد كامل قيمة المبالغ المترتبة على الفريق الثاني بموجب هذا العقد دفعة واحدة .  
ب- يقوم الفريق الاول بالتأمين على حياة الفريق الثاني (إذا كان شخصاً طبيعياً فقط) ويتم تجبير التأمين لصالح الفريق الأول طوال فترة سريان هذا العقد ، ويتحمل الفريق الاول قسط التأمين ، على انه في حال توفي الفريق الثاني (لا سمح الله ) خلال فترة سريان العقد فإن للفريق الاول تسديد كامل قيمة المبالغ المترتبة على الفريق الثاني بموجب هذا العقد دفعة واحدة .

انها  
بعدها  
الموت

**خمس وعشرون:**

يلتزم الفريق الأول بعدم بيع او نقل ملكية المأجور او أي جزء منه و/او رهنه و/او هبته بدون مقابل إلى طرف ثالث خلال مدة سريان هذا العقد ما دام الفريق الثاني ملتزم ببندوه.

**ستة وعشرون:**

ان تطبيق أحكام وشروط هذا العقد حسب ما ورد اعلاه، وأن ما لم يتم ذكره في هذا العقد يطبق عليه أحكام القوانين الفلسطينية والانظمة المرعية الاجراء المطبقة في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية على هذا العقد فيما لم يرد فيه نص يكون للمحاكم في ..... دون سواها وجعل سبيل الحصر صلاحية النظر والبت في أي نزاع أو خلاف قد ينشأ عن هذا العقد أو بسببه.

لستأخذها  
صلى  
باليوم  
سابع

**سبعة وعشرون:**

يحق للفريق الاول تحويل أي حق له بموجب هذا العقد لأي طرف ثالث دون حاجة لموافقة الفريقين الثاني والثالث ويجري اشعاره بالامر خطياً وتبقى جميع حقوق الفريق الثاني بموجب هذا العقد ثابتة في حال قيام الفريق الاول باحالة حقوقه الى طرف آخر .

**ثمانية وعشرون:**

يضمن الفريقان الثاني والثالث تنفيذ ما ألزما به نفسيهما بموجب هذا العقد بالضمانات التالية:

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....

نظم هذا العقد من ثمانية وعشرين بندا بما فيها هذا البند وعلى أن يحتفظ كل فريق بنسخة من هذا العقد .  
تم التوقيع على هذا العقد بتاريخ / / .

الفريق الثالث  
الكفيل

الفريق الثاني  
المستأجر

الفريق الأول  
البنك الاسلامي العربي

# ملحق رقم (5) عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الفلسطيني



البنك الإسلامي الفلسطيني  
Palestine Islamic Bank

فرع البيرة  
AL-BIRA BRANCH  
SWIFT CODE/ PIBCP522

بسم الله الرحمن الرحيم

( وأوفوا بالعهد إن العهد كان مسؤولاً )  
عقد إيجار منتهي بالتملك  
رقم ....

الفريق الأول : ( المؤجر ) البنك الإسلامي الفلسطيني/ فرع غزة بواسطة ممثله .....  
الفريق الثاني : ( المستأجر ) .....

## المقدمة

عطفا على ما جاء في اتفاقية التفاهم بالإيجار والاستئجار الموقعة بين الطرفين بتاريخ / / ٢٠٠٧م وحيث أن الفريق الأول قد تملك عن طريق الشراء ما مساحته (٢م١١٠٤,٣٨) ألف ومائة وأربعة متر مربع وثمانية وثلاثون سنتمتر في قسيمي الأرض رقم (٧+٥) وبما مساحته ٢١٢,٣٨ م في القسيمة رقم ٥ وما مساحته ٨٩٢ م في القسيمة رقم ٧ من القطعة رقم (٧٠٤) من أراضي غزة - الرمال - شارع عمر المختار والمسماة (غزة الجديدة) بشكل يأخذ نسبة المبيع بحيث يطل جزء منه على شارع عمر المختار بعرض ١٣,٣ م من الجهة الشرقية ويتواصل مع القسيمة رقم ٥ ورقم ٧ بخط مستقيم والتي تشكل ٥٠% من مساحة القسيتين الكلية أعلاه والمقام عليها بيت سكني وبركس ومحلات تجارية. وتتفيذا لما جاء في العقد المنكور فقد أجر الفريق الأول الفريق الثاني العقار الموضوع أعلاه وفق الشروط التالية:-

- ١- يعتبر ما جاء في مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكملاً له .
- ٢- يقر كل من الموقعين على هذا العقد أنه مفوض ويملك الصلاحية القانونية الكاملة التي تخوله حق التوقيع على هذا العقد نيابة عن الفريق الذي يمثل.
- ٣- تعني عبارة المأجور حيثما وردت في هذا العقد العقار المبينة أوصافه في مقدمة العقد.
- ٤- مدة العقد خمسة عشر سنة من تاريخ تحرير العقد تسدد بموجب أقساط شهرية متتالية ومتساوية في بداية كل شهر ميلادي من ضمنها فترة سماح لمدة تسعة أشهر في بداية المدة تبدأ الاقساط من ٢٠١٨/٦/١ وتنتهي في ٨/١/٢٠٣٢.

## ٥- مقدار الإجرة وكيفية أدائها:

- منح الفريق الأول الفريق الثاني تمويل ايجاره منتهية بالتملك للعقار الموصوف أعلاه بمبلغ (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة مليون دولار أمريكي غير شامل المنفعة الاجارية ويحسب على النحو التالي:
- أ- مقدار التمويل مضافاً إليه المنفعة الاجارية :- مبلغ التمويل (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة مليون دولار أمريكي مضروبة بنسبة ربح سنوية ثابتة بمقدار (٤%) لمدة خمسة عشر سنة بحيث يصبح مجموع مبلغ الاجارة مع الأرباح ١١,٢٠٠,٠٠٠ (احد عشر مليون ومائتا ألف دولار أمريكي).
  - ب- يدفع الفريق الثاني للفريق الأول مبلغ تمويل الاجارة مضافاً اليه المنفعة الاجارية وفقاً للمعادلة المبينة في الفقرة (أ) من هذه المادة بموجب أقساط شهرية متتالية ومتساوية دون انقطاع بموجب (١٧١) قسطاً شهرياً بقيمة ٦٥٤٩٧,٠٨ (خمسة وستون ألف واربعمئة وسبعة وتسعون دولار و٨ سنت أمريكي) في بداية كل شهر ميلادي بعد فترة سماح لمدة تسعة أشهر في بداية المدة ويكون تاريخ استحقاق القسط الأول ٢٠١٨/٦/١.

الإدارة العامة  
فرع غزة  
هاتف: +970 8 282 7360  
فاكس: +970 8 282 5269  
ص.ب: P.O.BOX: 1244  
islamicbank.ps | info@islamicbank.ps

الإدارة العامة  
هاتف: +970 2 240 7154  
فاكس: +970 2 240 8446  
ص.ب: P.O.BOX: 2106

الإدارة العامة، المرفأ لله والحرية  
محافظة رام الله والبيرة  
المستأجر  
GENERAL MANAGEMENT,  
HEADQUARTER "RAMALLAH & AL-BIRA"

الفريق الأول  
البنك الإسلامي الفلسطيني  
البيرة  
هاتف: 02 240 6595  
فاكس:

- ٦- يجب على الفريق الثاني أن يؤدي الأجرة المتفق عليها في المواعيد الواردة في هذا العقد وإذا تخلف عن دفع أي قسط لأكثر من شهر تصبح باقي الأجرة مستحقة الأداء فوراً .
- ٧- غايات استعمال المأجور هي للسكن في البيت والبناء القائم على حالته والمساحة والبركس القائم على حالته والأرض المحيطة به لأعمال الفريق الثاني التجارية.
- شريطة ألا يكون في هذا الاستعمال ما يتنافى وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء.
- ٨- يقر الفريق الثاني بأنه قد عين المأجور معاينة نافية للجحالة ووجده خالياً من العيوب ويصلح للغاية التي قصدتها من الاستئجار ويلتزم باستكمال كافة الأشغال اللازمة للحصول على أذونات الأشغال و/أو الترخيص اللازمة لاستعمال المأجور واستكمال كافة الخدمات اللازمة له من مياه وكهرباء وخطوط هاتفية وصرف صحي وخلافه .
- ٩- لا يجوز للفريق الثاني الامتناع عن أداء الأجرة المستحقة أو تأجيل سدادها إذا ظهر في المأجور عيب أو عيوب تحول دون انتفاعه به أو تنتقص من هذا الانتفاع.
- ١٠- يلتزم الفريق الثاني باتباع نظم الأمن والسلامة ويكون المأجور وكافة مرافقه وتوابعه في حراسته ويتحمل وحده المسؤولية الجزائية والمدنية الناتجة عن الأضرار التي قد تلحق بالغير، ويتعهد بالمحافظة على المأجور وإجراء الصيانة الدورية له طيلة مدة العقد وكلما طلب منه الفريق الأول ذلك .
- ١١- يتحمل الفريق الثاني مخاطر و/أو تبعات هلاك المأجور أو تلفه كلياً أو جزئياً إذا تعدى أو فرط أو كان ذلك بسببه.
- ١٢- يلتزم الفريق الثاني بدفع كل ما يترتب على المأجور من نفقات وتكاليف ورسوم وضرائب وغرامات وغيرها سواء كانت مستحقة قانونياً على المالك أو على المستأجر ولا يجوز له الرجوع بأي منها على الفريق الأول .
- ١٣- يحق للفريق الثاني إقامة و/أو إضافة أية أبنية أو إنشاءات أو طوابق بعد الحصول على التراخيص اللازمة وموافقة الفريق الأول الخطية.
- ١٤- لا يحق للفريق الثاني الرجوع على الفريق الأول بأية مبالغ قد دفعها أو تكبدها في سبيل استكمال أو تشطيب المباني المقامة أو لإقامة أبنية أو منشآت أو طوابق إضافية وفي حال تم ذلك فإن أية أبنية أو إضافات أو أي عقارات بالتخصيص توضع أو تضاف أو تقام بالمأجور فأنها تصبح ملك للفريق الأول حكماً أو بنسبة الحصص التي يملكها الفريق الأول بالمأجور .
- ١٥- لا يجوز للفريق الثاني أن يبيع المأجور أو جزء منه للغير أو يشرك أحد في المأجور أو يسمح للغير بالانتفاع به أو استغلاله أو يتصرف بالبيع و/أو الرهن و/أو يضمن و/أو يرتب أي حق عيني أو تبعي على المأجور أو على الجزء الذي يملكه إلا بموافقة الفريق الأول.
- ١٦- لا يحق للفريق الثاني إجراء أية تغييرات جوهرية في المأجور من شأنها أن تؤثر على سلامة البناء أو تغيير من معالمه أو أن يقيم أية إنشاءات أو إضافات أو أبنية إلا بعد الحصول على موافقة الفريق الأول الخطية على ذلك وموافقة البلدية وسلطات الترخيص المختصة من الجهات الرسمية ، وبخلاف ذلك فإن الفريق الثاني يتحمل كافة المسؤوليات المترتبة عن أية مخالفات أو تجاوزات تتم بالمأجور سواء في مواجهة الفريق الأول و/أو مواجهة الملاك الآخرين ( ان وجدوا) و/أو بمواجهة أي جهة أخرى ، وأنه في حال كانت هذه المخالفات تمنع إتمام إجراءات نقل الملكية عند انتهاء هذا العقد فإن الفريق الأول يبرأ من هذا الالتزام لحين قيام الفريق الثاني بإزالة هذه المخالفات وإنهاء كافة النزاعات ودفع كافة الرسوم والغرامات والمصاريف من حسابه الشخصي في سبيل ترخيص أو إزالة المخالفات وتعويض الأضرار .

الإدارة العامة  
الإدارة العامة  
مكتب: +970 8 282 7360  
مكتب: +970 8 282 5269  
ص.ب: P.O.BOX: 1244  
islamicbank.ps | info@islamicbank.ps

الإدارة العامة  
الإدارة العامة  
مكتب: +970 2 240 7154  
مكتب: +970 2 240 8446  
ص.ب: P.O.BOX: 2106

فريق الأول  
فريق الأول  
محافظة رام الله والبيرة  
GENERAL MANAGEMENT,  
HEADQUARTER "RAMALLAH & AL-BIRA"  
هاتف: 02 240 6595

- ١٧- حيث أن هذا العقد هو عقد إيجار بقصد التمليك فإنه لا تسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين أو أي قانون يحل محله من حيث تجدد عقد الإيجار ضمناً وبصورة تلقائية ولا يعتبر قابلاً للامتداد سواء تم التتبيه على الفريق الثاني بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك.
- ١٨- يقر الفريق الثاني وكفيله بأنه في حالة حلول أجل الالتزامات المترتبة في ذمتيهما إلى الفريق الأول أو امتناعهما عن الوفاء يحق للفريق الأول أن يطالبهما بما لحقه من ضرر ناشئ و/ أو متعلق بواقعة امتناعهما عن الوفاء دون الحاجة إلى توجيه اخطار عدلي أو إنذار أو أي إجراء آخر .
- ١٩- تعد كفالة الكفيل المذكور للفريق الثاني كفالة تضامنية مستمرة ومطلقة دون تحفظ لسداد كامل أقساط الأجرة وجميع الالتزامات والنفقات والمصاريف المترتبة على الفريق الثاني بموجب هذا العقد عند الاستحقاق وبعده .
- ٢٠- يحق للفريق الأول اعتبار عقد الإيجار مفسوخاً بصورة تلقائية دون حاجة إلى اخطار أو لاتخاذ إجراءات قضائية في الحالات التالية :
- أ- إذا خالف الفريق الثاني أحكام هذا العقد باستعماله و/ أو سماحه باستعمال المأجور لغايات تتنافى وأحكام الشريعة الإسلامية أو الغاية المحددة بهذا العقد.
- ب- إذا تخلف الفريق الثاني عن دفع الأجرة أو أي قسط منها في موعد استحقاقها مدة تزيد عن شهرين متتاليين و/أو متفرقة.
- ت- إذا أشهر إفلاس الفريق الثاني وفي هذه الحالة لا يدخل المأجور أو الحقوق المترتبة للفريق الأول بموجب هذا العقد في أموال التظليسة ما لم يتم وكيل التظليسة بالاستمرار في أداء الأجرة والمبالغ المستحقة للفريق الأول بموجب هذا العقد في مواعيد استحقاقها .
- ث- إذا اتخذت إجراءات لتصفية الفريق الثاني ما لم تكن التصفية بسبب الإندماج مع شركة أخرى بشرط أن لا يؤثر ذلك أو يخل بحقوق الفريق الأول .
- ج- إذا أصبحت كفالة الكفيل المذكور غير سارية المفعول أو غير ملزمة بكاملها أو بأي جزء منها لأي سبب من الأسباب.
- ٢١- يقر فرقاء هذا العقد بأن كافة العقود والاتفاقيات المبرمة فيما بينهم هي مثبتة بشكل مكتوب وأنه لا يعدت بأي تعديل أو ملحق أو اتفاق مستقبلي ما لم يكن موثق خطياً.
- ٢٢- في حال تم فسخ العقد نتيجة عدم التزام الفريق الثاني بدفع الاقساط المستحقة مع المنفعة الاجبارية و/أو لاي سبب اخر ورد في هذا العقد فان للفريق الاول التصرف المطلق بالمقر المأجور بالكيفية التي يراها مناسبة وبيعه لاي جهة يحددها دون ان يكون للفريق الثاني الحق بالاعتراض على هذا التصرف وفي حال كان ثمن العقار عند البيع اقل من المديونية المترتبة في ذمة الفريق الثاني المبينة في الفقرة (أ) من المادة (٥) اعلاه (محسوماً منها المنفعة الاجبارية للاقساط غير المستحقة) عند تنفيذ البيع وقبض الثمن فان الفريق الثاني يكون ملزماً تجاه الفريق الاول بتسديد ودفع فرق المديونية دفعة واحدة.
- ٢٣- يقر الفريقان الثاني والثالث بأن سجلات وقيود وحسابات ودفاتر ووثائق الفريق الأول المالية والكشوفات والصور المنسوخة عنها سليمة وصحيحة وذات حجية لا تقبل إثبات العكس ولا يجوز الطعن بها وتعتبر بيئة قانونية قاطعة وملزمة لكافة الفرقاء .
- ٢٤- الفريقان الثاني والثالث يسقطان الادعاءات المتعلقة بالثمن والحاسنة على الفريق الأول و/أو بالأداء المتأخر عن الفريق الثاني (أو أي مانع شكلي أو أي موضوعي ضد ما جاء في العقد) محافظة رام الله والبيرة  
مساهلة رام الله والبيرة  
GENERAL MANAGEMENT HEADQUARTER "RAMALLAH & AL-BIRA"  
فاكس: 02 240 6595
- فاكس: 970 8 282 7360  
هاتف: 970 2 240 7154  
فاكس: 970 2 240 8446  
ص.ب: P.O.BOX: 1244  
ص.ب: P.O.BOX: 2106  
info@islamicbank.ps | islamicbank.ps

٢٥- مع مراعاة أحكام هذا العقد فإن الفريق الأول يعد الفريق الثاني بعد انتهاء مدة العقد أن يتنازل عن ملكية المأجور على سبيل الهبة بنفس مبلغ القسط الأخير وفقا لعقد خاص ينظم لذلك شرط ما يلي:-  
أ- التزام الفريق الثاني بكافة أحكام وشروط هذا العقد وإدائه جميع الأقساط المستحقة عليه ووفائه بكافة الالتزامات المترتبة عليه.

الفريق الأول البنك الإسلامي الفلسطيني	الفريق الثاني المستأجر	الفريق الثالث الكفيل
--	---------------------------	-------------------------

ب- سداد الفريق الثاني كافة الرسوم والمصاريف والنفقات اللازمة لنقل ملكية المأجور باسمه سواء المترتبة عليه أو على الفريق الأول.

ت- في حالة فسخ العقد أو إخلال الفريق الثاني بالتزاماته المالية والتعاقدية الواردة في هذا العقد فإن الوعد بالتنازل عن ملكية المأجور يصبح لاغيا ويعتبر كأن لم يكن ولا يترتب عليه أي أثر.

٢٦- في حال بيع المأجور باتفاق الفريقان قبل انتهاء أجله يقوم الفريق الأول باستيفاء جميع المبالغ والأقساط والنمذ المستحقات والمترتبة له في ذمة الفريق الثاني الناشئة عن هذا العقد بما فيها المنافع الاجبارية التي تقاضها الفريق الاول عن الفترة السابقة وله حسم كافة الرسوم والمصاريف والضرائب والعمولات ولتعايب الخبراء والمحامين واية مصاريف اخرى تترتب على عملية بيع المأجور او خلاقه وما يتبقى من الثمن يتم ايداعه في حساب الفريق الثاني لدى الفريق الاول.

٢٧- يقوم الفريق الاول على حسابه بالتأمين على المأجور موضوع هذا العقد لدى شركات تأمين اسلامية وطوال فترة سريان العقد، على انه في حال لحق ضرر بالمأجور يترتب عليه التعويض، فان للفريق الأول الحق في تسديد كامل قيمة المبالغ المترتبة على الفريق الثاني بموجب هذا العقد دفعة واحدة.

٢٨- يقوم الفريق الاول بالتأمين على حياة الفريق الثاني (اذا كان شخصا طبيعيا فقط) لدى شركات تأمين اسلامية ويتم تجبير التأمين لصالح الفريق الاول طوال فترة سريان هذا العقد ، ويحمل الفريق الثاني قسط التأمين ، على انه في حال توفي الفريق الثاني (لا سمح الله ) خلال فترة سريان العقد فإن للفريق الاول حيز كامل مبلغ التعويض كتأمينات نقدية.

٢٩- يلتزم الفريق الأول بعدم بيع او نقل ملكية المأجور او أي جزء منه و/او رهنه و/او هبته بدون مقابل إلى طرف ثالث خلال مدة سريان هذا العقد ما دام الفريق الثاني ملتزم ببوده.

٣٠- يحق للفريق الاول تحويل أي حق له بموجب هذا العقد لأي طرف ثالث دون حاجة لموافقة الفريقين الثاني والثالث ويجري اشعاره بالامر خطيا وتبقى جميع حقوق الفريق الثاني بموجب هذا العقد ثابتة في حال قيام الفريق الاول باحالة حقوقه الى طرف آخر.

٣١- يكون للمحاكم الفلسطينية دون سواها وعلى سبيل الحصر صلاحية النظر والبت في أي نزاع أو خلاف قد ينشأ عن هذا العقد أو بسببه .

٣٢- نظم هذا العقد من ٣١ بند بما فيها هذا البند على نسختين أصليتين ويحتفظ كل فريق بنسخة منه .  
تم التوقيع على هذا العقد في ..... يوم ..... بتاريخ / ٢٠١٧

الفريق الأول البنك الإسلامي الفلسطيني	الفريق الثاني المستأجر	الفريق الثالث الكفيل
--	---------------------------	-------------------------

الإدارة العامة، المركز الرئيسي محافظه رام الله والبيرة GENERAL MANAGEMENT, HEADQUARTER "RAMALLAH & AL-BIRA"	الإدارة العامة هاتف: +970 2 240 7154 فاكس: +970 2 240 8446 ص.ب: 2106 P.O.BOX:	الإدارة الإقليمية، غزة هاتف: +970 8 282 7360 فاكس: +970 8 282 5269 ص.ب: 1244 P.O.BOX: islamicbank.ps   info@islamicbank.ps
--	--	--

البيرة  
هاتف: 02 240 7150  
فاكس: 02 240 6595

## ملحق رقم (6) عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف الصفا الإسلامي

عقد اجارة مع الوعد بالتمليك	 <b>مصرف الصفا</b> <b>SAFA BANK</b>
-----------------------------	---

بسم الله الرحمن الرحيم  
(وأوفو بالعهد إن العهد كان مسؤولاً)

الرقم: / /

الفريق الاول : (المؤجر) مصرف الصفا/فرع ..... بواسطة ممثله.....  
 الفريق الثاني : (المستأجر) ..... حامل هوية .....  
 ..... حامل هوية .....  
 الفريق الثالث : (الكفيل) ..... حامل هوية .....  
 ..... حامل هوية .....  
 ..... حامل هوية .....

### المقدمة

عطفا على ما جاء في الوعد بالاستئجار الموقع بين الطرفين بتاريخ / / م وحيث ان الفريق الاول قد تملك عن طريق الشراء ..... وتنفيذا لما جاء في العقد المذكور فقد اجر الفريق الاول الفريق الثاني العقار الموصوف اعلاه وفق الشروط التالية:

1. يعتبر ما جاء في مقدمة هذا العقد وملاحقه ومرفقاته جزءا لا يتجزأ منه ومكملا له.
2. يقر كل من الموقعين على هذا العقد انه مفوض ويملك الصلاحية القانونية الكاملة التي تخوله حق التوقيع على هذا العقد نيابة عن الفريق الذي يمثله.
3. تعني عبارة المأجور حيثما وردت في هذا العقد ( العقار / الشقة) المبنية اوصافها في مقدمة العقد.
4. مدة العقد ..... تبدأ من / / وتنتهي في / / .
5. مبلغ الاجرة وكيفية ادائه .....
6. يجب على الفريق الثاني ان يؤدي الاجرة المتفق عليها في المواعيد الواردة في هذا العقد واذا تخلف عن دفع اي قسط لاكثر من شهر تصبح باقي الاجرة المستوفاة فيها المنفعة مستحقة الاداء فورا.
7. غايات استعمال المأجور هي ..... شريطة ألا يكون في هذا الاستعمال ما يتنافى واحكام الشريعة الاسلامية الغراء.
8. يقر الفريق الثاني بانه قد عاين المأجور معاينة نافيه للجهاالة ووجده خاليا من العيوب ويصلح للغاية التي قصدها من الاستئجار ويلتزم باستكمال كافة الاشغال اللازمة للحصول على انونات الاشغال و/او التراخيص اللازمة لاستعمال المأجور .
9. لا يجوز للفريق الثاني الامتناع عن أداء الأجرة المستحقة أو تأجيل سدادها إلا إذا ظهر في المأجور عيب أو عيوب تحول دون انتفاعه به أو تنتقص من هذا الانتفاع وذلك بعد اشعار الفريق الاول خطيا بذلك.



10. يلتزم الفريق الثاني باتباع نظم الأمن والسلامة ويكون المأجور وكافة مرافقه وتوابعه في حراسته ويتحمل وحده المسؤولية الجزائية والمدنية الناتجة عن الأضرار التي قد تلحق بالغير، ويتعهد بالمحافظة على المأجور وإجراء الصيانة الدورية له التي لا تستلزم بقاء المأجور طيلة مدة العقد وكما طلب منه الفريق الأول ذلك.
11. يتحمل الفريق الثاني مخاطر و/أو تبعات هلاك المأجور أو تلفه كلياً أو جزئياً إذا تعدى أو فرط أو كان ذلك بسببه.
12. يلتزم الفريق الثاني بدفع كل ما يترتب على المأجور من نفقات وتكاليف ورسوم وضرائب وغرامات وغيرها سواء كانت مستحقة قانونياً على المالك أو على المستأجر ولا يجوز له الرجوع بأي منها على الفريق الأول.
13. يحق للفريق الثاني إقامة و/أو إضافة أية أبنية أو إنشاءات أو طوابق بعد الحصول على التراخيص اللازمة وموافقة الفريق الأول الخطية.
14. لا يحق للفريق الثاني الرجوع على الفريق الأول بأية مبالغ قد دفعها أو تكبدها في سبيل استكمال أو تشطيب المباني المقامة أو إقامة أبنية أو منشآت أو طوابق إضافية.
15. لا يجوز للفريق الثاني أن يؤجر المأجور أو جزء منه للغير إلا بموافقة الفريق الأول.
16. يقر الفريق الثاني وكفيله بأنه في حالة حلول أجل الالتزامات المترتبة في ذمتهما إلى الفريق الأول أو امتناعهما عن الوفاء بحق للفريق الأول أن يطالبهما بما لحقه من ضرر ناشئ و/أو يتعلق بواقعة امتناعهما عن الوفاء دون الحاجة إلى توجيه اخطار ( عدلي) أو إنذار أو أي إجراء آخر ودون الحاجة للجوء إلى القضاء .
17. تعد كفالة الكفيل المذكور للفريق الثاني كفالة تضامنية مستمرة ومطلقة دون تحفظ لسداد كامل أقساط الأجرة وجميع الالتزامات والنفقات والمصاريف المترتبة على الفريق الثاني بموجب هذا العقد عند الاستحقاق ويعدده .
18. مع مراعاة ما جاء في البند 17 اعلاه، يحق للفريق الأول اعتبار عقد الأيجار مفسوخاً بصورة تلقائية دون حاجة إلى اخطار و/أو إنذار أو لاتخاذ إجراءات قضائية في الحالات التالية:
- إذا خالف الفريق الثاني أحكام هذا العقد باستعماله و/أو سماحه باستعمال المأجور لغايات تنتافي وأحكام الشريعة الإسلامية.
  - إذا تخلف الفريق الثاني عن دفع الأجرة أو أي قسط منها في موعد استحقاقها مدة تزيد عن ثلاثة أشهر متتالية و/أو متفرقة.
  - إذا أشهر إفلاس الفريق الثاني وفي هذه الحالة لا يدخل المأجور أو الحقوق المترتبة للفريق الثاني بموجب هذا العقد في أموال التفليسة ما لم يتم وكيل التفليسة بالاستمرار في أداء الأجرة والمبالغ المستحقة للفريق الأول بموجب هذا العقد في مواعيد استحقاقها.
  - إذا اتخذت إجراءات لتصفية الفريق الثاني تؤثر على الالتزام بدفع الأجرة ما لم تكن التصفية بسبب الإنمماج مع شركة أخرى بشرط أن لا يؤثر ذلك أو يخل بحقوق الفريق الأول.
  - إذا أصبحت كفالة الكفيل المذكور غير سارية المفعول أو غير ملزمة بكاملها أو بأي جزء منها لأي سبب من الأسباب ، ما لم يأت الفريق الثاني بكفيل ملئ برتضيه الفريق الأول.
19. يقر الفريق الثاني وكفيله بأن سجلات وقيود وحسابات دفاتر ووثائق الفريق الأول المالية والكشوفات والصور المنسوخة عنها سليمة وصحيحة ذات حجية لا تقبل إثبات العكس إلا بالتزوير وتعتبر بينة قانونية قاطعة ملزمة لكافة أطراف هذا العقد.
20. يكون للمحاكم الفلسطينية دون سواها وعلى سبيل الحصر صلاحية النظر والبث في أي نزاع أو خلاف قد ينشأ عن هذا العقد أو بسببه وفقاً للقوانين السارية المفعول في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
21. ويتنازل الكفيل مقدماً عن حق تقديم مداعة الفريق الثاني على مداعة الكفيل، ويقر الكفيل بأن مطالبة المصرف للفريق الثاني أو للكفيل لا تسقط حق المصرف في مطالبة الآخر .
22. لا تنتهي كفالة الكفيل للفريق الثاني إلا بعد الوفاء بكل الالتزامات المترتبة في ذمة الفريق الثاني، سواء الالتزامات التي نشأت قبل أو عند أو بعد توقيع هذا العقد ، ولا تبرا ذمة الكفيل إلا بكتاب إبراء خطي صادر عن المفوضين المعتمدين في المصرف ولهذه الغاية يقر الفريق الثالث /الكفيل بأنه اطلع على شروط وأحكام هذا العقد وتفهم مضمونه.

صحة  
للشركاء

23. يقر اطراف هذا العقد بالاطلاع عليه وتفهم ما جاء فيه من شروط واحكام وقد نظم هذا العقد من ..... بند  
بما فيها هذا البند على نسختين أصليتين ويحتفظ كل فريق بنسخة منه.

تم التوقيع على هذا العقد في ..... يوم ..... بتاريخ / / م.

كفيل الفريق الثاني

الفريق الثاني

الفريق الأول

# ملحق (7) عقد الاستصناع في البنك الإسلامي العربي

البنك الإسلامي العربي ش.م.ع

Arab Islamic Bank P.L.C



## اتفاقية استصناع

فيما بين

البنك الإسلامي العربي (شركة مساهمة عامة)  
(بصفته البائع ويشار إليه فيما بعد "بالفريق الأول")

و

(بصفته المشتري ويشار إليه فيما بعد "بالفريق الثاني")

و

(بصفته الكفيل ويشار إليه فيما بعد "الفريق الثالث")

التاريخ :-

اليوم

الشهر

السنة

المقدمة :

حيث ان الفريق الثاني قد وافق على التعامل وفق الشروط العامة للتعامل وبأنه قد اطلع على عقد التأسيس والنظام الداخلي للفريق الاول ، ويلتزم به في تعامله معه ، وذلك على اساس التعامل الشرعي الحلال وحيث ان الفريق الثاني قد طلب من الفريق الاول تنفيذ الاعمال الوارد وصفها في الملحق رقم (1) بهذه الاتفاقية ( ويشار اليها فيما بعد "بالاعمال") عن طريق الاستصناع لاستخدامها في المشروع الوارد وصفه في الملحق رقم (2) من هذه الاتفاقية وحيث ان الفريق الثاني قد وافق بان يقوم نيابة عن الفريق الاول بالاشراف والمتابعة على تنفيذ الاعمال وفقاً لاتفاقية وكالة (ويشار اليها فيما بعد بـ "اتفاقية الوكالة") مبرمة بين الفريقين توقع مع هذه الاتفاقية فقد تم الاتفاق بين الفريقين على ما يلي :

#### المادة الاولى - المقدمة والمرفقات جزء من الاتفاقية :

تعتبر المقدمة الواردة في هذه الاتفاقية ومئات المرفقات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية وتقرأ وتفسر معها في كافة الأحوال.

#### المادة الثانية - تعريفات / تفسير :

1-2. في هذه الاتفاقية وفي اتفاقية الوكالة ، وما لم يقتض سياق النص معنى آخر ، تكون للكلمات والعبارات الواردة الآتية المعاني المبينة امام كل منهما :

- 1-1-1. البنك : مركز البنك الاسلامي العربي ش.م.خ او أي فرع او مكتب من فروع ومكاتبه او كليهما معاً داخل فلسطين وخارجها.
- 1-2-2. التكاليف الاجمالية : التكاليف الاجمالية لتنفيذ الاعمال وتشمل الثمن الذي يتم دفعه للمقاول بموجب العقد واتفاقية الاستشاري واية تكاليف او نفقات اخرى يتكبدتها الفريق الاول من اجل تنفيذ الاعمال.
- 2-3-1. تاريخ نفاذ الاتفاقية : التاريخ الذي يعلن فيه الفريق الاول نفاذ هذه الاتفاقية حسب ما ورد في الملحق رقم (3).
- 2-4-1. فترة الاعداد : التي تبدأ من تاريخ اول سحب وتنتهي حسب ما ورد في الملحق رقم (3).
- 2-5-1. ثمن البيع : ثمن الاعمال التي يدفعه الفريق الثاني للفريق الاول حسب ما ورد في الملحق رقم (3).
- 2-6-1. نوع العملة :

- الدينار الاردني "JOD" تشير الى عملة المملكة الاردنية الهاشمية القانونية
  - الدولار الامريكي "\$" تشير الى عملة الولايات المتحدة الامريكية القانونية
  - الشيقل الاسرائيلي "NIS" تشير الى العملة الاسرائيلية القانونية
  - اليورو الاوروبي "EURO" تشير الى عملة الاتحاد الاوروبي القانونية
- 1-7. ضريبة : اية ضريبة او جباية او مكوس او رسوم جمركية او رسوم اخرى مماثلة ويشمل ذلك ، بدون تحديد ، اية جزاءات يمكن ان تفرض للفتل او التأخير بتقصير في دفع أي مما سبق ذكره.

2-2. في هذه الاتفاقية :

- 1-2-1. ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك ، الكلمات التي تدل على المذكر تشمل المؤنث والتي تدل على المؤنث تشمل المذكر ، وتشمل كلمة الكفيل في صيغة المفرد صيغتي المثنى والجمع في المذكر والمؤنث ، والكلمات التي تدل على الاشخاص تشمل المؤسسات والشركات ، والاشارة الى مرفق او ملحق او مادة او بند اشارة الى ذلك المرفق او الملحق او المادة او البند في هذه الاتفاقية.
- 2-2-2. يكفل الفريق الثالث الفريق الثاني كفالة مطلقة وعلى وجه التضامن والتكافل في كل ما يتعلق بهذا العقد والالتزامات المترتبة عليه.
- 2-3-2. يقر الفريق الثالث بان كفالته هذه تعتبر كفالة اضافية ولا يمكن ان تؤثر باية تأمينات او كفالات اخرى تكون في حيازة الفريق الاول حالياً او التي قد يحصل عليها الفريق الاول من الفريق الثاني او بالنيابة عنه في المستقبل ويعتبر الفريق الثالث نفسه ملزماً بهذه الكفالة كتأمين دائم مستمر على الرغم من اية مبالغ دفعت او تدفع للفريق الاول بموجب هذه الاتفاقية.

2

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الصادر : 2

2009/011

- 2-4. من المنفق عليه صراحة ان كفالة الفريق الثالث تبقى سارية المفعول ولا تنتهي مسؤولية الفريق الثالث الا اذا سدد الفريق الثاني جميع التزاماته تجاه الفريق الاول نهائياً.
- 2-5. في حالة توقيع هذه الاتفاقية من قبل اكثر من شخص واحد بصفة الفريق الثاني او الفريق الثالث يكون جميع الموقعين عن الفريقين مسؤولين بالتضامن والتكافل منفردين ومجتمعين تجاه الفريق الاول عن تسديد المبالغ المطلوبة له بموجب هذه الاتفاقية.
- 2-6. يوافق الفريق الثالث على ان لا يتقيد الفريق الاول باي نص قانوني او أي تشريع قد يوجب على الفريق الاول مداعاة الفريق الثاني قبل الفريق الثالث بانه يتنازل مقدماً عن حق تقديم الفريق الثاني مداعاته.
- 2-7. اذا كان الفريق الثاني شركة فان كفالة الفريق الثالث تبقى نافذة المفعول ككفالة دائمة مستمرة بغض النظر عن أي تغيير او تعديل في عقد الشركة او نظامها، او اسمها او اعضائها او افرادها.
- 2-8. يقر الفريق الثاني والثالث بان دفاتر الفريق الاول وحساباته تعتبر بيئة قاطعة لاثبات المبالغ المستحقة او التي تستحق عليهما للفريق الاول بموجب هذه الاتفاقية مع ما يلحقها من اجور ومصاريف ويصرحان بان قيود الفريق الاول وحساباته تعتبر نهائية وصحيحة بالنسبة اليهما ولا يحق لهما الاعتراض عليهما كما انهما يتنازلان مقدماً عن أي حق قانوني يجيز لهما طلب تدقيق حسابات الفريق الاول وقيوده من قبل اية محكمة او ابراز دفاتره او قيوده فيها وتعتمد الكشوفات المنسوخة عن تلك الدفاتر والحسابات والتي يصادق المفوضون بالتوقيع عن الفريق الاول على مطابقتها للاصل.
- 2-9. يوافق الفريق الثاني والثالث على اختيار الرسائل ومنها الفاكسميلي والبرقيات والتلكسات والافلام المصغرة (الميكرو فيلم والميكرو فيش وغيرها) ومستخرجات الحاسب الآلي والصور الضوئية التي يندمها الفريق الاول عن ملفاته وسجلاته وقيوده ودفاتره وحساباته من وسائل الاثبات القانونية وعلى اعتبارها بيئة قاطعة عن صحة ما ورد فيها .
- 2-10. عناوين المواد ادخلت للتسهيل ولا يجوز استخدامها في تعريف او تفسير او تحديد نطاق أي وارد في هذه الاتفاقية.

#### المادة الثالثة - تنفيذ الاعمال :

- 3-1 اتفق الفريق الاول والفريق الثاني على ان يقوم الفريق الاول بتنفيذ الاعمال للفريق الثاني وفقاً لهذه الاتفاقية ويتعهد الفريق الثاني بأن يدفع ثمن الاستصناع.
- 3-1-1 تفادياً لأي التباس يوافق الفريق الثاني على ان يقوم الفريق الاول بتنفيذ الاعمال عن طريق ابرام عقد مع المقاول الذي يختاره الفريق الاول بالتشاور مع الفريق الثاني وفقاً لاتفاقية الوكالة.

#### المادة الرابعة - ميعاد التسليم :

مع مراعاة المادتين الرابعة والعاشره من اتفاقية الوكالة يتم تسليم الاعمال الى الفريق الثاني حسب ما ورد في الملحق رقم (3).

#### المادة الخامسة :

- 5-1 يجوز باتفاق الفريق الاول والفريق الثاني انتهاء الاتفاقية.
- 5-2 يجوز للفريق الاول باخطار مكتوب الى الفريق الثاني ان يقوم بانتهاء الاتفاقية في أي من الحالات التالية :
- 5-2-1 اذا فشل الفريق الثاني في الوفاء بالتزامه بدفع أي مبلغ مستحق للصانع .
- 5-2-2 اذا حدث امر غير عادي كان من شأنه ان يجعل من غير المحتمل في نظر الفريق الاول قيام الفريق الثاني بالوفاء بالتزاماته الوارده في هذه الاتفاقية او عدم تحقيق الاهداف التي من اجلها ابرمت هذه الاتفاقية.
- 5-2-3 اذا اتضح ان اية اقرارات من الفريق الثاني او اية افادة قدمها بغرض ان يعتمد عليها الفريق الاول في دراسة المشروع واتمام مراحل البناء كانت ناقصة أو غير صحيحة في أي جزء جوهري منها بناء على التوكيل بالاشراف على عملية البناء.
- وتظل الاتفاقية معلقة حتى ينتهي الطرف او الظروف التي ادت الى ايقاف السريان او حتى يخطر الفريق الاول الفريق الثاني باستئناف التزام الفريق

3

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الاول بتنفيذ الاعمال أي منهما اسبق ومع ذلك يشترط في حالة الاخطار باستئناف الالتزام بتنفيذ الاعمال ، ان يكون الالتزام وفقاً للشروط المحددة في الاخطار باستئناف الالتزام بتنفيذ الاعمال ، ان يكون الالتزام وفقاً للشروط المحددة في الاخطار ولا يكون للاخطار أي تأثير او انتقاص لأي حق او سلطة او ترتيب متاح للفريق الاول بالنسبة لاي ظرف آخر او تال مما هو مذكور في هذه المادة.

نسخة لأغراض البحث والدراسة

4

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الإصدار : 2

2009/011

#### المادة السادسة - تسليم الاعمال :

- 1-6 اتفق الطرفان على ان ينص عقد المقاولة على قيام المقاول بتسليم الاعمال الى الفريق الأول مباشرة عن طريق اشعار ليقوم الفريق الأول بتسليمه الى الفريق الثاني بعد المعاينة النهائية للمشروع .
- 2-6 منعاً لأي التباس فقد اتفق الطرفان على انه حالة رفض الفريق الثاني تسلم الاعمال من الفريق الأول بعد توقيع شهادة القبول النهائية بأنها مطابقة للمواصفات يكون مسئولاً عن تعويض الفريق الاول عن اية خسارة او نفقات يتكبدها الفريق الاول نتيجة لرفض الفريق الثاني تسلم الاعمال.

#### المادة السابعة - الملكية وتبعية الهلاك :

يتحمل الفريق الأول تبعة الهلاك ما دامت عملية البناء مستمرة وبمجرد تسليم الاعمال الى الفريق الثاني تنتقل اليه ملكيتها وتبعية هلاكها.

#### المادة الثامنة - احالة الاعمال :

يتعهد الفريق الاول بأن يحيل الى الفريق الثاني حق الاستفادة من اية كفالة او أي شرط او ضمان يتعلق بالاعمال يكون قد تم الحصول عليه من المقاول واية شروط او ضمانات اخرى تكون موجودة قانوناً او عرفاً لصالح الفريق الاول ويتعهد الفريق الاول كذلك باتخاذ اية اجراءات اخرى معقولة يطلبها الفريق الثاني من اجل تمكنه من مطالبة المقاول.

#### المادة التاسعة - اداء ثمن البيع :

- 1-9 يكون ثمن البيع حسب ما ورد في الملحق رقم (3) الا يجوز للفريق الاول تعديل ثمن البيع بعد انتهاء الاعمال وفقاً للمبلغ الفعلي للتكلفة الاجمالية.
- 2-9 من المعلوم للفريق الثاني ان ثمن البيع الوارد في الملحق رقم (3) على شاملاً لضريبة القيمة المضافة وفي حال استحقاق هذه الضريبة على البيع فان مقدار هذه الضريبة يضاف الى ثمن البيع الذي سيدفعه الفريق الثاني.
- 3-9 يتعهد الفريق الثاني بان يدفع ثمن البيع حسب ما ورد في الملحق رقم (3) ويتم دفع اول قسط حسب ما ورد في الملحق رقم (3).
- 4-9 جب ان يتم اداء ثمن البيع الى الفريق الاول بأي طريق يختارها على ان يخطر بها الفريق الاول الفريق الثاني كتابة من وقت لآخر على ان يكون ذلك بعملة حرة قابلة للتحويل قبلها الفريق الاول بحسب قيمتها في تاريخ الاستحقاق.
- 5-9 اذا كان أي قسط من اقساط ثمن البيع مستحق الاداء في غير يوم عمل فيتم اداؤه في اول يوم عمل يعقب استحقاقه.
- 6-9 يتم اداء ثمن البيع واي مبالغ اخرى قد تكون مستحقة بموجب هذه الاتفاقية دون خصم او حجب أي مبالغ بسبب أي ضريبة او مقاصة او أي مطالبة او أي امر آخر فاذا كان الفريق الثاني ملزماً بموجب أي قانون ساري المفعول بأن يجري مثل ذلك الخصم او الحجز فعليه ان يوفر من المبالغ ما يمكنه من ان يحول للفريق الاول بعد اجراء ذلك الخصم مبلغاً صافياً غير خاضع لأي التزامات يساوي المستحق الذي كان من حق الفريق الاول تسلمه والاحتفاظ به.

#### المادة العاشرة - اقرار الفريق الثاني :

يقر الفريق الثاني بما يلي :

- 1-10 ان يتمتع بصلاحية ابرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزاماته الواردة فيها وان كل الاجراءات اللازمة لتمكينه من ابرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزاماته قد اتخذت؟
- 2-10 الالتزامات التي تحملها بموجب هذه الاتفاقية قانوني وصحيحة وملزمة له وفقاً لأحكامها.
- 3-10 ان ابرام هذه الاتفاقية ووفاءه بالتزاماته بموجبها لا يشكلان خرقاً لأية اتفاقية او معاهدة او قانون.

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

# نسخة لأعضاء البحث والدراسة

6

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الاصدار : 2

2009/011



- 10-4 ان كل الاعمال والشروط والاشياء (بما في ذلك تصاريح النقد الاجنبي) المطلوبة بموجب قوانين فلسطين وذلك :
- 10-4-1 لتمكين الفريق الثاني من ابرام هذه الاتفاقية والوفاء بالالتزامات الواردة فيها .
- 10-4-2 لتأكيد ان هذه الالتزامات قانونية وصحيحة وملزمة.
- 10-4-3 لتقبل هذه الاتفاقية كمستند اثبات في فلسطين دون الحاجة الى أي اجراءات رسمية اخرى قد تم اتخاذها وفقاً لقوانين فلسطين.

#### المادة الحادية عشرة - حالات تقصير الفريق الثاني :

- 11-1 اذا حدثت اية واحدة من الحالات المحددة في هذه المادة (ويشار اليها فيما بعد بـ "حالات التقصير" وظلت مستمرة ، يجوز للفريق الاول باخطار للفريق الثاني ، ان يعلن ان كل او جزء من ثمن البيع قد استحق ، وبذلك يكون ذلك المبلغ ، وبالرغم من أي حكم مخالف في هذه الاتفاقية ، قد استحق في الحال وجب سداؤه دون الحاجة الى اخطار آخر :
- 11-1-1 اذا اخفق الفريق الثاني في سداد أي قسط من اقساط ثمن البيع واستمر هذه الاخفاق لمدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق.
- 11-1-2 اذا اخفق الفريق الثاني في القيام بأي من التزاماته الواردة في هذه الاتفاقية خلاف الالتزام المشار اليه في البند (11.11) من هذه المادة واستمر الاخفاق لمدة ثلاثين يوماً من اخطار الفريق الاول للفريق الثاني بحدوث المخالفة.
- 11-1-3 اذا اتضح ان أي اقرار او تعهد قدمه الفريق الثاني لتوقيع هذه الاتفاقية او لاجراء أي سحب غير صحيح في امر جوهري فيه واستمر الاقرار او التعهد غير صحيح لمدة ثلاثين يوماً بعد اخطار الفريق الاول للفريق الثاني.
- 11-1-4 اذا اصبح الفريق الثاني عاجزاً عن سداد ديونة المترتبة عند استحقاقها.
- 11-1-5 اذا اصبح أي نص من هذه الاتفاقية غير نافذة او غير قانوني او غير ملزم.
- 11-2 اذا حدثت اية حالة من حالات التقصير او حدثت اية حالة اخرى يمكن ان تصبح حالة تقصير بمرور الوقت او بالاخطار او بالالتزامين معاً يجب على الفريق الثاني ان يخطر الفريق الاول في الحال بحدوث تلك الحالة محمداً طبيعتها والاجراءات التي بدأ الفريق الثاني اتخاذها لمعالجة الامر.
- 11-3 لا يكون لأي تأخير او امتناع عن ممارسة أي حق او سلطة او جزء مستحق للفريق الاول بموجب هذه الاتفاقية او اية اتفاقية اخرى عند حدوث اية حالة من حالات التقصير أي اثر على ذلك الحق او السلطة ، ولا يجوز ان يفسر ذلك بأنه تنازل او تقاض عن ممارسة ذلك الحق او السلطة ولا يعتبر أي اجراء اتخذه الفريق الاول في حالة من حالات التقصير مانعاً من ممارسة الحق او السلطة في حالات التقصير الاخرى.

#### المادة الثانية عشرة - الغاء الاتفاقية :

من المتفق عليه بين الفرقاء بأن من حق الفريق الأول (البنك) المستصنع الغاء و/أو وقف العمل بموجب هذه الاتفاقية في أي وقت يراه مناسباً على أن يقوم بتوجيه اشعار للفريق الثاني قبل اسبوع من تاريخ الالغاء على عنوانه المثبت في هذه الاتفاقية موضحاً فيه اسباب الغاء و/أو وقف العمل هذه الاتفاقية.

إذا تم الغاء هذه الاتفاقية باتفاق الطرفين تنقضي اية التزامات او حقوق متبقية لم تكن نشأت او ثبتت ومع ذلك فان الالغاء لا يفتقر على أي التزام نشأ او حق ثبت قبل الالغاء.

#### المادة الثالثة عشرة - التأمين :

يفوض الفريق الثاني الفريق الاول ( البنك ) إصدار بوليصة تأمين على حياته و/أو أمواله المنقولة وغير المنقولة في أي وقت يراه مناسباً لدى شركة تكافل إسلامية خلال فترة سريان هذه الاتفاقية ودون حاجة لموافقة خطية اضافية من الفريق الثاني. و حال قيام الفريق الاول (البنك) بإصدار أية بوالص فإنه يكون المستفيد الاول والوحيد من أية تعويضات تنتج عن عقود التأمين لتسديد أية التزامات مستحقة ومترتبة في ذمة الفريق الثاني و/أو

حجز التعويضات ضماناً لالتزاماته غير المستحقة لصالح الفريق الأول ."

#### المادة الرابعة عشرة - نفاذ الاتفاقية :

إذا لم تصحح الاتفاقية نافذة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التوقيع تنتهي الاتفاقية وكافة الالتزامات الواردة فيها ، بعد النظر في الأسباب المؤدية إلى التأخير في تقديم وثائق النفاذ ، على تمديد التاريخ المذكور ويقوم الفريق الأول باخطار الفريق الثاني بتمديد التاريخ أو إنهاء العقد .

#### المادة الخامسة عشرة - التنازل عن الحق :

إن عدم قيام الفريق الأول باستعمال أي حق من حقوقه الثابتة بموجب هذه الاتفاقية أو عدم التمسك به أو تأخره في أي من ذلك أو عدم استعماله أو تمسكه بأي جزء مقرر له ضد الفريق الثاني أو تأخره في ذلك لا يخل بذلك الحق أو الجزاء ولا يجوز أن يفسر على أنه تنازل عن ذلك الحق أو الجزاء.

#### المادة السادسة عشرة - القانون واجب التطبيق /حل المنازعات :

1-15 تخضع هذه الاتفاقية وتفسر لأحكام الشريعة الإسلامية .

2-15 أي خلاف بين طرفي الاتفاقية وأي باعوى من أحد الطرفين ضد الآخر تنشأ عن تطبيق أو تفسير أحكام الاتفاقية ولا يبت فيها بالاتفاق مع الطرف الثاني خلال أربعة عشر يوماً من إخطار أحد الطرفين الطرف الآخر يتم عرضها للتحكيم أمام لجنة تحكيم طبقاً لما هو منصوص عليه فيما بعد .

3-15 تتكون لجنة التحكيم من ثلاث محكمين يتم تعيينهم على الوجه التالي :

يعين الفريق الأول عضواً في لجنة التحكيم ويعين الفريق الثاني العضو الثالث ويتم تعيين العضو الثالث (والمسمى هنا فيما بعد بـ "المرجع") غرفة التجارة و/ أو الصناعة التي يختارها الفريق الأول داخل فلسطين أو خارجها وفي حالة اعتذار غرفة التجارة و/أو الصناعة عن تعيين الحكم يقوم المحكمان المختاران من قبل الفريق الأول والثاني باختياره فان تعذر ذلك تقوم المحكمة المختصة بتعيينه وفقاً لأحكام قانون التحكيم المعمول به ، وفي حالة استقالة أي محكم تم تعيينه يستتضي هذه المادة أو وفاته أو عدم تمكنه من العمل يتم تعيين محكم آخر خلفاً له بنفس الطريقة المذكورة هنا والتي اتبعت في تعيين المحكم الأصلي ويكون لهذا الخلف كل السلطات وعليه جميع الواجبات التي للمحكم الأصلي.

4-15 تتخذ إجراءات التحكيم المذكورة في هذه المادة بناءً على إخطار يوجهه الفريق الأول المتخذ لهذا الإجراءات إلى الفريق الثاني. ويتضمن هذا الإخطار على طبيعة الخلاف و/أو المطالبة التي سوف تعرض على التحكيم واسم المحكم الذي عينه الفريق الأول. وعلى الفريق الثاني وفي خلال عشرة أيام من تسلمه هذا الإخطار أن يقوم الفريق الثاني بإشعار الطرف القائم باتخاذ الإجراء باسم المحكم الذي يرغب في تعيينه من جانبه وفي حالة امتناعه أو تخلفه عن تعيين محكم من قبله خلال مدة العشرة أيام فإنه يحق للفريق الأول الطلب من المحكمة تعيين كامل أعضاء هيئة المحكمين أو تعيين المحكم الذي يفترض أن يعينه الفريق الثاني.

5-15 تتعدّد لجنة التحكيم في الزمان والمكان الذي يحدده المرجح ثم بعد ذلك تقرر لجنة التحكيم مكان وموعد انعقادها.

6-15 عملاً بنصوص هذه المادة وما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، يكون للجنة التحكيم سلطة الفصل في كافة المسائل المتعلقة بصلاحيّتها وأن تحدد إجراءاتها. وتصدر كافة قرارات لجنة التحكيم بما في ذلك حكمها النهائي بأغلبية الأصوات.

7-15 تعطي لجنة التحكيم للطرفين فرصة عادلة للاستماع لهما وتصدر حكمها كتابة. وترسل نسخة من هذا الحكم إلى كل من الطرفين. والحكم الذي يصدر طبقاً لنصوص هذه المادة يكون نهائياً وملزماً لطرفي هذه الاتفاقية. ويلتزم الطرفان بالحكم الذي يصدر عن لجنة التحكيم بمقتضى شروط هذه المادة ويعملان بمقتضاها.

8-15 يحدد الطرفان المكافأة المستحقة للمحكمين والأشخاص الذين يحتاج إليهم الأمر للقيام بإجراءات التحكيم، وإذا لم يتفق الطرفان على هذا المبلغ قبل انعقاد لجنة التحكيم تقوم لجنة التحكيم بتحديد هذا المبلغ بشكل معقول بالنسبة لظروف التحكيم. ويقوم كل من الفريق الأول

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الأول / التوقيع المختصر

والفريق الثاني بدفع نصيبه من تكاليف إجراءات التحكيم. وتقسّم تكاليف لجنة التحكيم بالتساوي بين الفريق الأول وبين الفريق الثاني وتقرر لجنة التحكيم أية مسألة تخص تقسيم تكاليف التحكيم أو طريقة دفع هذه التكاليف.

15-9 إذا لم يعمل بالحكم الصادر عن المحكمين في خلال ثلاثين يوماً بعد تسليم نسخ منه لطرفي النزاع، يكون لأي منهما الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ الحكم في أية محكمة ذات اختصاص قضائي ضد الطرف الآخر وله أن ينفذ الحكم جبرياً أو اتخاذ أي إجراء شرعي مناسب ضد الطرف الآخر لتنفيذ الحكم. وتكون محاكم بلد الفريق الأول النظامية و/أو المحاكم التي يختارها الفريق الأول المختصة بالفصل في أية طلبات و/أو قضايا تنشأ بمقتضى التحكيم و/أو ناشئة و/أو متعلقة به و/أو بهذه الإتفاقية.

15-10 يكون إخطار أي طرف بأية إجراءات بمقتضى هذه المادة أو يتصل بأي إجراء لتنفيذ أي حكم صادر بمقتضى هذه المادة بالطريقة المنصوص عليها في المادة الرابعة عشرة من هذه الإتفاقية. ويتنازل الطرفان عن كل أو أي من المتطلبات الأخرى اللازمة لإبلاغ أي إخطار أو إجراء.

#### المادة السابعة عشرة - الإخطارات والعناوين :

16-1 كل طلب أو إخطار يوجهه أحد الطرفين إلى الآخر بناء على هذه الاتفاقية أو بمناسبة تطبيقها يتعين أن يكون كتابة ويعتبر أن أيا من الطلب أو الإخطار قد تم قانوناً بمجرد أن يسلم بالبريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو السويقت إلى الطرف الموجه له في عنوانه المبين حسبما ورد في في هذه الاتفاقية أو في عنوان آخر يحدد بموجب إخطار إلى الطرف الآخر.

16-2 تنفيذاً لحكم البند 1-16 فقد حدد الطرفان عناوينهم حسب ما ورد في هذه الاتفاقية وقراراً بما تقدم وقع الثلاثة أطراف هذه الاتفاقية في التاريخ المشار إليه اعلاه بواسطة المخولين قانوناً من جانب الطرفان وقد حررت الاتفاقية من ثلاث نسخ أصلية يحتفظ كل فريق بنسخة واحدة.

#### الفريق الأول

#### المخولون بالتوقيع عنه وعناوينهم

الاسم :

الاسم الأول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة

الصفة :

البنك الإسلامي العربي

ص.ب 631

البيره - فلسطين

السلطة الوطنية

الهاتف : 2402363 -2-(972) أو 970 +

الفاكس : 2406065 -2-(972) أو 970 +

الاسم :

الاسم الأول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة

الصفة :

البنك الإسلامي العربي

ص.ب 631

البيره - فلسطين

السلطة الوطنية

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الأول / التوقيع المختصر

الفاكس : 2406065-2- (أو 972) + 970

الهاتف : 2402363-2- (أو 972) + 970

**الفريق الثاني**  
**المخولون بالتوقيع عنه وعناوينهم**

الاسم :  
الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة  
الصفة :  
المؤسسة :  
ص.ب  
المدينة :  
البلد : فلسطين  
الهاتف : 2 970  
الفاكس : 2 970

الاسم :  
الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة  
الصفة :  
المؤسسة :  
ص.ب  
المدينة :  
البلد : فلسطين  
الهاتف : 2 970  
الفاكس : 2 970

الاسم :  
الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة  
الصفة :  
المؤسسة :  
ص.ب  
المدينة :  
البلد : فلسطين  
الهاتف : 2 970  
الفاكس : 2 970

10

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الإصدار : 2

2009/011

الفريق الثالث

المخولون بالتوقيع عنه وعناوينهم

الاسم :

الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة

الصفة :

المؤسسة :

ص.ب

المدينة :

البلد : فلسطين

الهاتف :

2 970

الفاكس :

2 970

الاسم :

الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة

الصفة :

المؤسسة :

ص.ب

المدينة :

البلد : فلسطين

الهاتف :

2,970

الفاكس :

2 970

الاسم :

الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة

الصفة :

المؤسسة :

ص.ب

المدينة :

البلد : فلسطين

الهاتف :

2 970

الفاكس :

2 970

البنك الإسلامي العربي ش.م.ع

Arab Islamic Bank P.L.C



الملحق رقم (1)

وصف الاعمال

مجموعة لأعراض البحث والدراسة

12

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الإصدار : 2

2009/011

البنك الإسلامي العربي ش.م.ع  
Arab Islamic Bank P.L.C



الملحق رقم (2)

وصف المشروع

نقطة لأغراض البحث و الدراسة

13

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الإصدار : 2

2009/011



الملحق رقم (3)

شروط خاصة

بناء على الاتفاقية الموقعة بين الفريق الاول والفريق الثاني فقد تم تحديد الشروط الخاصة التالية :

1- وافق الفريق الاول على طلب الفريق الثاني بتنفيذ الاعمال للفريق الثاني بالثمن التالي :

العملة :

المبلغ

فقط  
احاد  
عشرات  
مئات  
الآلاف  
ملايين

2- يلتزم الفريق الثاني بدفع الثمن للفريق الاول خلال :

فترة السداد

شهر  
سنة

وذلك بعد فترة اعداد :

فترة الاعدادات

شهر  
سنة

3- يتعهد الفريق الثاني بأن يدفع الثمن للفريق الاول بعد الانتهاء من فترة الاعداد بواقع سنة اقساط كل :

شهر  
سنة

ويتم دفع اول قسط بعد

شهر  
سنة

4- يلتزم الفريق الاول بتسليم الاعمال الى الفريق الثاني من تاريخ اول سحب

خلال : الشهر الاول من المنح

شهر  
سنة





### الكفالة المطلقة

- نصرح نحن الموقعين أدناه أننا بموجب هذه الكفالة - وبدون تحفظ - بما يلي :
- 1- تكون كفالتنا للفريق الثاني الموقع أدناه عامة ، مطلقة ، وعلى وجه التكافل والتضامن ، فيما يتعلق بالتزامات الفريق الثاني تجاه الفريق الأول بالغة ما بلغت .
  - 2- نقر ان كفالتنا تعتبر كفالة قائمة بذاتها ، ولا يمكن ان تؤثر في او تتأثر بأية تأمينات او كفالات اخرى قائمة تجاه الفريق الأول حالياً او مما يمكنه ان يحصل عليها مستقبلاً .
  - 3- نقر ان كفالتنا هذه تبقى سارية المفعول ، وملزمة لنا ، في حالة منح الفريق الأول للفريق الثاني أي تسامح او امهال في تسديد قيمة أي التزام او في حالة تجديد او تمديد الكفالة .
  - 4- نقر بأن دفاتر الفريق الثاني تجاه الفريق الأول بموجب أي التزام مع ما يلحقها من اجور ومصاريف وغيره ونصرح بأن قيود الفريق الأول وحساباته هي نهائياً وصحيحة ، ولا يلحق لنا الاعتراض عليها .
  - كما اننا نتنازل مقدماً عن أي حق قانوني يجيز لنا طلب تدقيق حسابات الفريق الأول وقيوده من قبل أي محكمة او ابراز دفاتره او قيوده فيها وتعتمد الكشوفات المنسوخة على تلك الدفاتر والحسابات والتي يصادق المفوضون بالتوقيع عن البنك على مطابقتها للاصل .
  - 5- نوافق على ان لا يتقيد الفريق الأول بأي نص قانوني قد يوجب على الفريق الأول مداعة الفريق الثاني قبلنا ونصرح بأننا نتنازل مقدماً عن حق تقديم مداعة الفريق الثاني على مداعتنا ، وان مطالبة الفريق الأول للفريق الثاني او لنا لا تسقط حق الفريق الأول في مطالبة الآخر .
  - 6- اذا كان الفريق الثاني "شركة" فإننا كفالتنا هذه تبقى نافذة المفعول ككفالة قائمة مستمرة بغض النظر عن أي تغيير او تعديل في عقد الشركة او نظامها او اسمها او اعضائها او افرادها .
  - 7- نوافق على ان لا تنتهي الكفالة الا بعد الوفاء بكل الالتزامات المترتبة في ذمة الفريق الثاني ، وبإبراء الفريق الأول للفريق الثاني خطياً من أي التزام مترتب في ذمته تجتته الفريق الأول .
  - 8- اننا نقر بأننا قرأنا وتفهمنا مضمون الشروط الواردة اعلاه نصاً وروحاً قبل التوقيع عليها ادناه.

### أسماء الكفلاء وتوقيعهم

الاسم الأول	اسم الاب	اسم الجد	اسم العائلة
الصفة :		التوقيع	
الاسم الأول	اسم الاب	اسم الجد	اسم العائلة
الصفة :		التوقيع	
الاسم الأول	اسم الاب	اسم الجد	اسم العائلة
الصفة :		التوقيع	
الاسم الأول	اسم الاب	اسم الجد	اسم العائلة
الصفة :		التوقيع	

15

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الأول / التوقيع المختصر

## ملحق رقم (8) عقد الاستصناع في البنك الإسلامي الفلسطيني

### عقد استصناع

في يوم ..... الموافق ...../...../..... م قد تحرر هذا العقد بين كل من:  
١- الفريق الأول : البنك الإسلامي الفلسطيني (ش.م.ع) المسجل تحت الرقم(٥٦٣٢٠٠٩٢٢)

فرع .....

ويمثله السادة/ السيد .....

٢- الفريق الثاني: .....

ويمثله السادة/ السيد .....

٣-الفريق الثالث : الكفيل السادة / السيد .....

أقر الفرقاء بأهليتهم للتعاقد والاتفاق .

تقدم الفريق الثاني إلى الفريق الأول بطلب يعلن فيه عن رغبته في أن يقوم الأخير

ب استصناع .....

التي تم إعدادها من / المقاول .....

وقد وافق الفريق الأول على طلب الفريق الثاني، وتحرر بين الفريقين هذا العقد بالبنود

التالية:

#### البند الأول

تعتبر مقدمة العقد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة له ، وكذلك المواصفات والمخططات وجداول الكميات والأسعار والمستندات المرفقة .

#### البند الثاني

قيمة الاعمال موضوع الاستصناع .....

و يلتزم الفريق الثاني بدفعه قيمة الاعمال موضوع الاستصناع الفريق الأول على

( ..... ) أقساط شهرية ، متساوية ومتتالية يستحق القسط الأول

بتاريخ ..... والقسط الأخير بتاريخ ٧

#### البند الثالث

يلتزم الفريق الأول بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة خلال فترة لا تتعدى .....

معتمد من هيئة الرقابة الشرعية محضر ٢٠١٦/١٢ خاص بالاستصناعات البسيطة

الصفحة ١ من ٦

#### البند الرابع

يحق للطرف الأول التعاقد مع إحدى شركات المقاولات أو مقاول لتنفيذ المشروع حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها مع الفريق الثاني، كما يحق للفريق الأول في حالة مخالفة شركة المقاولات أو المقاول للشروط والمواصفات المتفق عليها، وعدم الوصول لحل الخلاف مما يؤثر على سير العمل استبدالها والتعاقد مع شركة أو شركات أخرى أو مقاول لإكمال تنفيذ المشروع، أو أي مقاول يزكيه الفريق الثاني

#### البند الخامس

حيث أن الفريق الأول اختار الشركة / المقاول .....  
لتنفيذ الأعمال الواردة في هذا العقد، فإن الفريق الثاني يوافق على هذا الاختيار، ويقبل به قبولاً غير قابل للنقض أو الإلغاء ضمان تنفيذ جميع الأعمال من الفريق الأول أو من الشركة/ المقاول ..... التي أحيل إليها تنفيذ المشروع للطرف الأول، أو أي طرف آخر يحال إليه التنفيذ.

#### البند السادس

في حالة تأخر الفريق الأول- أو من يتعاقد معه- عن إتمام تنفيذ الأعمال في الموعد المحدد فإنه يتحمل جميع الأضرار التي تنتج عن هذا التأخير ما لم يكن هناك أسباب وظروف قاهرة لم يتسبب فيها الفريق الأول وتكون خارجة عن إرادته.

#### البند السابع

أي اشتراط أو قوانين أو أنظمة تستخدمها أو تفرضها الجهات الرسمية المختصة متعلقة بتنفيذ العقد تفرض اي تعديلات أو اجراءات أو رسوم وتكاليف لم يتضمنها العقد ويترتب عليها تبعات تنفيذية أو مالية فأنها تحمل الفريق الثاني .

#### البند الثامن

إذا نشأ أي خلاف بين الفرقاء عند تنفيذ أي شرط من شروط العقد و/أو متعلق به و/أو ناتج عنه أو خلافها ، فإنه يحق للبنك وحده وبخياره المطلق عرض الخلاف على ثلاثة محكمين، يتم اختيارهم على الوجه التالي:

- ١- محكم يختاره البنك.
- ٢- محكم يختاره الفريق الثاني

٣- محكم ثالث يختاره المحكمان اعلاه ، فإن تعذر ذلك تقوم المحكمة المختصة بتعيينه، وتنتظر هيئة التحكيم في النزاع وتفصل به على أساس الشريعة الإسلامية، ويكون حكمها سواء صدر بالإجماع أم بالأغلبية ملزماً للفرقاء، وغير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن الجائز قانوناً. وفي حالة عدم توفر الأغلبية، يحال الخلاف موضوع التحكيم الى المحاكم النظامية، وتكون محاكم مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية النظامية هي المختصة دون سواها بالفصل في أي طلبات و/أو قضايا تنشأ بمقتضى التحكيم و/أو ناشئة و/أو متعلقة به أو بهذا العقد .

#### البند التاسع -

أن تطبيق أحكام وشروط هذا العقد حسب ما ورد اعلاه، وأن ما لم يتم ذكره في هذا العقد يطبق عليه أحكام القوانين الفلسطينية والأنظمة المرعية الاخرى المطبقة في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية على هذا العقد فيما لم يرد فيه نص وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الاسلامية.

#### البند العاشر

يقدم الفريق الثاني الضمانات التالية التي تضمن التزاماته وتنفيذ ما تعهد به .

- ..... /١
- ..... /٢
- ..... /٣

#### البند الحادي عشر

##### ▪ أحكام عامة

- يوافق الفريق الثاني ويزكي المفاوض ( ..... )
- لتنفيذ أعمال الاستصناع ولا يمانع من أن يقوم البنك بالتعاقد معه لتنفيذ الأعمال .
١. يكفل الفريق الثالث الفريق الثاني كفالة مطلقة وعلى وجه التضامن والتكافل في كل ما يتعلق بهذا العقد والالتزامات المترتبة عليه.
  ٢. يقر الفريق الثالث بأن كفالاته هذه تعتبر كفالة إضافية ولا يمكن أن تؤثر بأية تأمينات أو كفالات اخرى تكون في حيازة الفريق الأول حالياً أو التي قد يحصل عليها الفريق الأول من الفريق الثاني أو بالنيابة عنه في المستقبل ويعتبر الفريق الثالث نفسه ملزماً

- بهذه الكفالة كتأمين دائم مستمر على الرغم من أية مبالغ دفعت أو تدفع الفريق الأول بموجب هذه الاتفاقية.
٣. من المتفق عليه صراحة أن كفالة الفريق الثالث تبقى سارية المفعول ولا تنتهي مسؤولية الفريق الثالث إلا إذا سدد الفريق الثاني جميع التزاماته تجاه الفريق الأول نهائياً.
٤. في حالة توقيع هذه الاتفاقية من قبل أكثر من شخص واحد بصفة الفريق الثاني أو الفريق الثالث يكون جميع الموقعين عن الفريقين مسؤولين بالتضامن والتكافل منفردين ومجتمعين تجاه الفريق الأول عن تسديد المبالغ المطلوبة له بموجب هذه الاتفاقية.
٥. يوافق الفريق الثالث على أن لا يتقيد الفريق الأول بأي نص قانوني أو أي تشريع قد يوجب على الفريق الأول مداعاة الفريق الثاني قبل الفريق الثالث بأنه يتنازل مقدماً عن حق تقديم الفريق الثاني مداعاته.
٦. إذا كان الفريق الثاني شركة فإن كفالة الفريق الثالث تبقى نافذة المفعول ككفالة دائمة مستمرة بغض النظر عن أي تغيير أو تعديل في عقد الشركة أو نظامها أو اسمها أو أعضائها أو أفرادها.
٧. يقر الفريق الثاني والثالث بأن دفاتر الفريق الأول وحساباته تعتبر بيئة قاطعة لاثبات المبالغ المستحقة أو التي تستحق عليهما الفريق الأول بموجب هذه الاتفاقية مع ما يلحقها من أجور ومصاريف ويصرحان بأن قيود الفريق الأول وحساباته تعتبر نهائية وصحيحة بالنسبة اليهما ولا يحق لهما الاعتراض عليهما كما أنهما يتنازلان مقدماً عن أي حق قانوني يجيز لهما طلب تدقيق حسابات الفريق الأول وقيوده من قبل أية محكمة أو ابراز دفاتره أو قيوده فيها وتعتمد الكشوفات المنسوخة عن تلك الدفاتر والحسابات والتي يصادق المفوضون بالتوقيع عن الفريق الأول على مطابقتها للاصل.
٨. يوافق الفريق الثاني والثالث على اختيار الرسائل ومنها الفاكسميلي والبرقيات والتلكسات والاقلام المصغرة (الميكروفيلم والميكروفيش وغيرها) ومستخرجات الحاسب الآلي والصور الضوئية التي يقدمها الفريق الأول عن ملفاته وسجلاته وقيوده ودفاتره وحساباته من وسائل الاثبات القانونية وعلى اعتبارها بيئة قاطعة عن صحة ما ورد فيها .

▪ **يقر الفريق الثاني بما يلي :**

١. أنه يتمتع بصلاحيات إبرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزاماته الواردة فيها وأن كل الاجراءات اللازمة لتمكينه من إبرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزاماته قد اتخذت.
٢. الالتزامات التي تحملها بموجب هذه الاتفاقية قانوني وصحيحة وملزمة له وفقاً لأحكامها.
٣. أن إبرام هذه الاتفاقية ووفاءه بالتزاماته بموجبها لا يشكلان خرقاً لأية اتفاقية أو معاهدة أو قانون.
٤. أن كل الاعمال والشروط والاشياء (بما في ذلك تصاريح النقد الاجنبي) المطلوبة بموجب قوانين فلسطين وذلك :
- أ. لتمكين الفريق الثاني من إبرام هذه الاتفاقية والوفاء بالالتزامات الواردة فيها .
- ب. لتأكيد أن هذه الالتزامات قانونية وصحيحة وملزمة.
- ت. لقبول هذه الاتفاقية كمستند اثبات في فلسطين دون الحاجة الى أي اجراءات رسمية أخرى قد تم اتخاذها وفقاً لقوانين فلسطين.

**البند الثاني عشر : الغاء الاتفاقية**

١. من المتفق عليه بين الفرقاء بأن من حق الفريق الأول (البنك) الصانع الغاء و/أو وقف العمل بموجب هذه الاتفاقية في أي وقت يراه مناسباً على أن يقوم بتوجيه اشعار للفريق الثاني قبل اسبوع من تاريخ الالغاء على عنوانه المثبت في هذه الاتفاقية موضعاً فيه أسباب الإلغاء و/أو وقف العمل بهذه الاتفاقية.
٢. اذا تم الغاء هذه الاتفاقية باتفاق الفريقين تنقضي أية التزامات أو حقوق متبقية لم تكن نشأت أو ثبتت ومع ذلك فإن الالغاء لا يؤثر على أي التزام نشأ أو حق ثبت قبل الالغاء .

**البند الثالث عشر : نفاذ الاتفاقية**

- اذا لم تنفذ الاتفاقية خلال ثلاثة اشهر من تاريخ توقيعها فإنه يحق للبنك أن يمدد المدة المذكورة لغايات تنفيذ الاتفاقية و/ أو يحق للبنك فسخها و/ أو إنهاؤها بدون تحمل أي تبعات مالية و/ أو قانونية وفي جميع الاحوال يشترط إخطار الفريق الثاني بأي إجراء يتخذه البنك قبل اسبوع من تاريخه .

**البند الرابع عشر : التنازل عن الحق**

إن عدم قيام الفريق الأول باستعمال أي حق من حقوقه الثابتة بموجب هذه الاتفاقية أو عدم التمسك به أو تأخره في أي من ذلك أو عدم استعماله أو تمسكه بأي جزء مقرر له ضد الفريق الثاني أو تأخره في ذلك لا يخل بذلك الحق أو الجزء ولا يجوز أن يفسر على أنه تنازل عن ذلك الحق أو الجزء .

**البند الخامس عشر :**

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين موقعتين من قبل الفريقين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية بتاريخ ..... م  
ويسقط الفريق الثاني حقه في الادعاء بكذب الإقرار و/ أو أي دفع شكلي و/ أو موضوعي، ضد مما جاء في هذا العقد.

الفريق الأول/ البنك      الفريق الثاني/المستصنع      الفريق الثالث (الكفيل)

شاهد ..... شاهد

## ملحق رقم (9) عقد الاستصناع في مصرف الصفا الإسلامي

مصرف الصفا (ش م ع)

اتفاقية استصناع عقاري

فيما بين

مصرف الصفا (شركة مساهمة عامة)

(بصفته الصانع ويشار اليه فيما بعد "بالفريق الاول")

و

(بصفته المستصنع ويشار اليه فيما بعد "بالفريق الثاني")

و

(بصفته الكفيل ويشار اليه فيما بعد "الفريق الثالث")

التاريخ :-

السنة

الشهر

اليوم



المقدمة :

حيث ان الفريق الثاني قد وافق على التعامل وفق الشروط العامة للتعامل وبأنه قد اطلع على عقد التأسيس والنظام الداخلي للفريق الاول ، ويلتزم به في تعامله معه ، وذلك على اساس التعامل الشرعي الحلال وحيث ان الفريق الثاني قد طلب من الفريق الاول تنفيذ الاعمال الوارد وصفها في الملحق رقم (1) بهذه الاتفاقية ( ويشار اليها فيما بعد "بالاعمال") عن طريق الاستصناع لاستخدامها في المشروع الوارد وصفه في الملحق رقم (2) من هذه الاتفاقية:

#### المادة الأولى - المقدمة والمرفقات جزء من الاتفاقية :

تعتبر المقدمة الواردة في هذه الاتفاقية وسائر المرفقات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية وتقرأ وتفسر معها في كافة الأحوال.

#### المادة الثانية - تعريفات / تفسير :

- 1-2. في هذه الاتفاقية ، وما لم يقتض سياق النص معنى آخر ، تكون للكلمات والعبارات الواردة الآتية المعاني المبينة امام كل منهما :
  - 1-1-2. البنك : مصرف الصفا ش.م.ع او أي فرع او مكتب من فروع ومكاتبه او كليهما معاً داخل فلسطين وخارجها.
  - 2-1-2. التكاليف الاجمالية : التكاليف الاجمالية لتنفيذ الاعمال وتشمل الثمن الذي يتم دفعه للمقاول بموجب العقد واتفاقية الاستشاري اية تكاليف او نفقات اخرى يتكدها الفريق الاول من اجل تنفيذ الاعمال.
  - 3-1-2. تاريخ نفاذ الاتفاقية : التاريخ الذي يعلن فيه الفريق الاول نفاذ هذه الاتفاقية حسب ما ورد في الملحق رقم (3).
  - 4-1-2. فترة الاعداد : التي تبدأ من تاريخ اول سحب وتنتهي حسب ما ورد في الملحق رقم (3).
  - 5-1-2. ثمن البيع : ثمن الاعمال التي يدفعه الفريق الثاني للفريق الاول حسب ما ورد في الملحق رقم (3).
  - 6-1-2. نوع العملة :

- الدينار الاردني "JOD" تشير الى عملة المملكة الاردنية الهاشمية القانونية
- الدولار الامريكي "\$" تشير الى عملة الولايات المتحدة الامريكية القانونية
- الشيقل الاسرائيلي "NIS" تشير الى العملة الاسرائيلية القانونية
- اليورو الاوروبي "EURO" تشير الى عملة الاتحاد الاوروبي القانونية

7-1-2. ضريبة : اية ضريبة او جباية او رسوم جمركية او رسوم اخرى مماثلة ويشمل ذلك ، بدون تحديد ، اية جزاءات يمكن ان تفرض للفشل او التأخير بتقصير في دفع أي مما سبق ذكره.

2-2. في هذه الاتفاقية :

- 1-2-2. ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك ، الكلمات التي تدل على المذكر تشمل المؤنث والتي تدل على المؤنث تشمل المذكر ، وتشمل كلمة الكفيل في صيغة المفرد صيغتي المثنى والجمع في المذكر والمؤنث ، والكلمات التي تدل على الاشخاص تشمل المؤسسات والشركات ، والاشارة الى مرفق او ملحق او مادة او بند اشارة الى ذلك المرفق او الملحق او المادة او البند في هذه الاتفاقية.
- 2-2-2. يكفل الفريق الثالث الفريق الثاني كفالة مطلقة وعلى وجه التضامن والتكافل في كل ما يتعلق بهذا العقد والالتزامات المترتبة عليه.
- 3-2-2. يقر الفريق الثالث بان كفالته هذه تعتبر كفالة اضافية ولا يمكن ان تؤثر باية تأمينات او كفالات اخرى تكون في حيازة الفريق الاول حالياً او التي قد يحصل عليها الفريق الاول من الفريق الثاني او بالنيابة عنه في المستقبل ويعتبر الفريق الثالث نفسه ملزماً بهذه الكفالة كتأمين دائم مستمر على الرغم من اية مبالغ دفعت او تدفع للفريق الاول بموجب هذه الاتفاقية.
- 4-2-2. من المتفق عليه صراحة ان كفالة الفريق الثالث تبقى سارية المفعول ولا تنتهي مسؤولية الفريق الثالث الا اذا سدد الفريق الثاني جميع التزاماته تجاه الفريق الاول نهائياً.
- 5-2-2. في حالة توقيع هذه الاتفاقية من قبل اكثر من شخص واحد بصفة الفريق الثاني او الفريق الثالث يكون جميع الموقعين عن الفريقين مسؤولين بالتضامن والتكافل منفردين ومجمعين تجاه الفريق الاول عن تسديد المبالغ المطلوبة له بموجب هذه الاتفاقية.

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

- 2-6. يوافق الفريق الثالث على ان لا يتقيد الفريق الاول باي نص قانوني او أي تشريع قد يوجب على الفريق الاول مداعاة الفريق الثاني قبل الفريق الثالث بانه يتنازل مقدماً عن حق تقديم الفريق الثاني مداعاته.
- 2-7. اذا كان الفريق الثاني شركة فان كفالة الفريق الثالث تبقى نافذة المفعول ككفالة دائمة مستمرة بغض النظر عن أي تغيير او تعديل في عقد الشركة او نظامها او اسمها او اعضائها او افرادها.
- 2-8. يقر الفريق الثاني والثالث بان دفاتر الفريق الاول وحساباته تعتبر بيئة قاطعة لاثبات المبالغ المستحقة او التي تستحق عليهما للفريق الاول بموجب هذه الاتفاقية مع ما يلحقها من اجور ومصاريف ويصرحان بان قيود الفريق الاول وحساباته تعتبر نهائية وصحيحة بالنسبة اليهما ولا يحق لهما الاعتراض عليهما كما انهما يتنازلان مقدماً عن أي حق قانوني يجيز لهما طلب تدقيق حسابات الفريق الاول وقيوده من قبل اية محكمة او ابرز دفاتره او قيوده فيها وتعتمد الكشوفات المنسوخة عن تلك الدفاتر والحسابات والتي يصادق المفوضون بالتوقيع عن الفريق الاول على مطابقتها للاصل.
- 2-9. يوافق الفريق الثاني والثالث على اختيار الرسائل ومنها الفاكسميلي والبرقيات والتلكسات والافلام المصغرة (الميكروفيلم والميكروفيش وغيرها) ومستخرجات الحاسب الآلي والصور الضوئية التي يقدمها الفريق الاول عن ملفاته وسجلاته وقيوده ودفاتره وحساباته من وسائل الاثبات القانونية وعلى اعتبارها بيئة قاطعة عن صحة ما ورد فيها .
- 2-10. عناوين المواد ادخلت للتسهيل ولا يجوز ان تستخدم في تعريف او تفسير او تحديد نطاق أي وارد في هذه الاتفاقية.

#### المادة الثالثة - تنفيذ الاعمال :

- 3-1 اتفق الفريق الاول والفريق الثاني على ان يقوم الفريق الاول بتنفيذ الاعمال للفريق الثاني وفقاً لهذه الاتفاقية ويتعهد الفريق الثاني بأن يدفع ثمن الاستصناع.
- 3-1-1 تفادياً لأي التباس يوافق الفريق الثاني على ان يقوم الفريق الاول بتنفيذ الاعمال عن طريق ابرام عقد مع المقاول الذي يختاره الفريق الاول بالتشاور مع الفريق الثاني شريطة عدم وجود اي ربط بين هذا العقد والعقد المبرم مع المقاول.

#### المادة الرابعة - ميعاد التسليم :

يتم تسليم الاعمال الى الفريق الثاني حسب ما ورد في الملحق رقم (3).

#### المادة الخامسة :

- 1- يجوز باتفاق الفريق الاول والفريق الثاني انتهاء الاتفاقية وفي هذه الحالة تنتضي اية التزامات او حقوق متبقية لم تكن نشأت او ثبتت ومع ذلك فان الالغاء لا يؤثر على أي التزام نشأ او حق ثبت قبل الالغاء.
- 2- اذا تم الغاء هذه الاتفاقية باتفاق الطرفين تنتضي اية التزامات او حقوق متبقية لم تكن نشأت او ثبتت ومع ذلك فان الالغاء لا يؤثر على أي التزام نشأ او حق ثبت قبل الالغاء.

#### المادة السادسة - تسليم الاعمال :

- 6-1 اتفق الطرفان على ان ينص عقد المقاوله على قيام المقاول بتسليم الاعمال الى الفريق الأول مباشرة او من يفوضه ويتم هذا التسليم عن طريق اشعار ليقوم الفريق الأول بتسليمه الى الفريق الثاني بعد المعاينة النهائية للمشروع من قبل الفريق الاول.
- 6-2 منعاً لأي التباس فقد اتفق الطرفان على انه حالة رفض الفريق الثاني تسلم الاعمال من الفريق الأول بعد توقيع شهادة القبول النهائية بأنها مطابقة للمواصفات يكون مسئولاً عن تعويض الفريق الاول عن اية خسارة او نفقات يتكبدها الفريق الاول نتيجة لرفض الفريق الثاني تسلم الاعمال.

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

#### المادة السابعة - الملكية وتبعية الهالك :

يتحمل الفريق الأول تبعية الهالك ما دامت عملية البناء مستمرة وبمجرد تسليم الاعمال الى الفريق الثاني تنتقل اليه ملكيتها وتبعية هالكها.

#### المادة الثامنة - اداء ثمن البيع :

8-1 يكون ثمن البيع حسب ما ورد في الملحق رقم (3) ولا يجوز للفريق الاول تعديل ثمن البيع بعد انتهاء الاعمال وفقاً للمبلغ الفعلي للتكلفة الاجمالية.

8-2 من المعلوم للفريق الثاني ان ثمن البيع الوارد في الملحق رقم (3) غير شامل لضريبة القيمة المضافة وفي حال استحقاق هذه الضريبة على البيع فان مقدار هذه الضريبة يضاف الى ثمن البيع الذي سيدفعه الفريق الثاني.

8-3 يتعهد الفريق الثاني بان يدفع ثمن البيع حسب ما ورد في الملحق رقم (3) ويتم دفع اول قسط حسب ما ورد في الملحق رقم (3).

8-4 دون الاخلال بما جاء في الفقرات اعلاه من هذه المادة، يجب ان يتم اداء ثمن البيع الى الفريق الاول بأي طريق يختارها على ان يخطر بها الفريق الاول الفريق الثاني كتابة من وقت لآخر على ان يكون ذلك بعملة حرة قابلة للتحويل بقبولها الفريق الاول بحسب قيمتها في تاريخ الاستحقاق.

8-5 اذا كان أي قسط من اقساط ثمن البيع مستحق الاداء في غير يوم عمل فيتم ادائه في اول يوم عمل يعقب استحقاقه.

8-6 يتم اداء ثمن البيع واي مبالغ اخرى قد تكون مستحقة بموجب هذه الاتفاقية دون خصم او حجز أي مبالغ بسبب أي ضريبة او مقاصة او أي مطالبة او أي امر آخر فاذا كان الفريق الثاني ملزماً بموجب أي قانون ساري المفعول بأن يجري مثل ذلك الخصم او الحجز فعليه ان يوفر من المبالغ ما يمكنه من ان يحول للفريق الاول بعد اجراء ذلك الخصم مبلغاً صافياً غير خاضع لأي التزامات يساوي المستحق الذي كان من حق الفريق الاول تسلمه والاحتفاظ به.

#### المادة التاسعة - اقرار الفريق الثاني :

يقر الفريق الثاني بما يلي :

9-1 ان يتمتع بصلاحية ابرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزاماته الواردة فيها وان كل الاجراءات اللازمة لتمكينه من ابرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزاماته قد اتخذت .

9-2 الالتزامات التي تحملها بموجب هذه الاتفاقية قانوني وصحيحة وملزمة له وفقاً لأحكامها.

9-3 ان ابرام هذه الاتفاقية ووفاءه بالتزاماته بموجبها لا يشكلان خرقاً لأية اتفاقية او معاهدة او قانون.

#### المادة العاشرة :

10 - من المفهوم لفريق هذا العقد بانه لا يكون لأي تأخير او امتناع عن ممارسة أي حق او سلطة او جزء مستحق للفريق الاول بموجب هذه الاتفاقية او اية اتفاقية اخرى عند حدوث اية حالة من حالات التقصير أي اثر على ذلك الحق او السلطة، ولا يجوز ان يفسر ذلك بأنه تنازل او تقاض عن ممارسة ذلك الحق او السلطة ولا يعتبر أي اجراء اتخذته الفريق الاول في حالة من حالات التقصير مانعاً من ممارسة الحق او السلطة في حالات التقصير الاخرى.

10-1 ان كل الاعمال والشروط والاشياء (بما في ذلك تصاريح النقد الاجنبي) قد تم اتخاذها وفقاً لقوانين فلسطين المطلوبة بموجب قوانين فلسطين وذلك :

10-1-1 لتمكين الفريق الثاني من ابرام هذه الاتفاقية والوفاء بالتزامات الواردة فيها .

10-1-2 لتأكيد ان هذه الالتزامات قانونية وصحيحة وملزمة.

10-1-3 لقبول هذه الاتفاقية كمرتبك في فلسطين دون الحاجة الى أي اجراءات رسمية اخرى

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

#### المادة الحادية عشرة - حالات الإخلال والتقصير :

من المتفق عليه بين الفريقين بأنه وفي حال إخلال الفريق الثاني بأي شرط من شروط وإحكام هذا العقد بما فيها عدم التزامه بدفع الثمن أو أي قسط من أقساطه فإن من حق الفريق الأول بإخطار خطي إلى الفريق الثاني أن يقوم بفسخ/إنهاء الاتفاقية دون أي تبعات مالية أو قانونية على الفريق الأول ودون الحاجة للجوء إلى القضاء مع حقه بمطالبة الفريق الثاني بثمان المبيع واعتبار كافة الأقساط مستحقة الدفع دفعة واحدة ودون الإخلال بحق الفريق الأول بمطالبة الفريق الثاني بالتعويض ودون الإخلال بحق الفريق الأول باتخاذ كافة الإجراءات التي يراها مناسبة للحفاظ على حقوقه سواء بموجب هذا العقد أو غيره من المستندات والوثائق التابعة له والتنفيذ على كافة الضمانات وذلك في أي من الحالات التالية :

- أ. إذا حدث أمر غير عادي كان من شأنه أن يجعل من غير المحتمل قيام الفريق الثاني بالوفاء بالتزاماته الواردة في هذه الاتفاقية أو عدم تحقيق الأهداف التي من أجلها أبرمت هذه الاتفاقية.
- ب. إذا اتضح أن أية قرارات من الفريق الثاني أو أية إفادة قدمها بغرض أن يعتمد عليها الفريق الأول في دراسة المشروع كانت ناقصة أو غير صحيحة في أي جزء جوهري منها.
- ت. إذا أخفق الفريق الثاني في سداد الثمن المتفق عليه أو أي قسط من أقساط ثمن البيع واستمر هذه الاخفاقات لمدة ..... يوماً من تاريخ الاستحقاق.
- ث. إذا أخفق الفريق الثاني في القيام بأي من التزاماته الواردة في هذا العقد.
- ج. إذا اتضح أن أي إقرار أو تعهد قدمه الفريق الثاني لتوقيع هذا العقد أو لإجراء أي سحب غير صحيح في أمر جوهري فيه.
- ح. إذا أصبح الفريق الثاني عاجزاً عن سداد ديونه المترتبة عند استحقاقها.

إذا حدثت أية حالة من حالات التقصير أو حدثت أية حالة أخرى تصبح حالة تقصير بمرور الوقت أو بالاختار أو بالالتين معاً ولم يقم الفريق الثاني بإشعار الفريق الأول بها في الحال بحدوث تلك الحالة محدداً طبيعتها والإجراءات التي بدأ الفريق الثاني اتخاذها لمعالجة الأمر.

#### المادة الثانية عشرة - التأمين :

يفوض الفريق الثاني الفريق الأول ( البنك ) إصدار بوليصة تأمين على حياته و/أو أمواله المنقولة وغير المنقولة في أي وقت يراه مناسباً لدى شركة تكافل إسلامية خلال فترة سريان هذه الاتفاقية ودون حاجة لموافقة خطيه إضافية من الفريق الثاني. و حال قيام الفريق الأول (البنك) بإصدار أية بوالص فإنه يكون المستفيد الأول والوحيد من أية تعويضات تنتج عن عقود التأمين لتسديد أية التزامات مستحقة ومترتبة في ذمة الفريق الثاني و/أو حجز التعويضات ضماناً لالتزاماته غير المستحقة لصالح الفريق الأول ."

#### المادة الثالثة عشرة - نفاذ الاتفاقية :

إذا لم تصبح الاتفاقية نافذة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التوقيع ، ودون الإخلال بحقوق الفريق الأول الأخرى المبينة في هذه الاتفاقية و بعد النظر في الأسباب المؤدية إلى التأخير في تقديم وثائق النفاذ ، فيكون من حق الفريق الأول بإخطار موجه للفريق الثاني الخيار إما بتمديد مدة الاتفاقية أو إنهائها وفقاً لإرادته المنفردة ولا يترتب على الفريق الأول أية تبعات مالية أو قانونية في هذه الحالة.

#### المادة الرابعة عشرة - التنازل عن الحق :

إن عدم قيام الفريق الأول باستعمال أي حق من حقوقه الثابتة بموجب هذه الاتفاقية أو عدم التمسك به أو تأخره في أي من ذلك أو عدم استعماله أو تمسكه بأي جزء مقرر له ضد الفريق الثاني أو تأخره في ذلك لا يخل بذلك الحق أو الجزء ولا يجوز أن يفسر على أنه تنازل عن ذلك الحق أو الجزء.

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الأول / التوقيع المختصر

#### المادة الخامسة عشرة – القاتون واجب التطبيق/حل المنازعات :

- 1-15 تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
- 2-15 أي خلاف بين طرفي الاتفاقية وأي دعوى من أحد الطرفين ضد الآخر تنشأ عن تطبيق أو تفسير أحكام الاتفاقية ولا يبت فيها بالاتفاق مع الطرف الثاني خلال أربعة عشر يوماً من إخطار أحد الطرفين الطرف الآخر يتم عرضها للتحكيم أمام لجنة تحكيم طبقاً لما هو منصوص عليه فيما بعد بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية .
- 3-15 تتكون لجنة التحكيم من ثلاث محكمين يتم تعيينهم على الوجه التالي :
- يعين الفريق الأول عضواً في لجنة التحكيم متخصصاً في الشريعة الإسلامية ويعين الفريق الثاني العضو الثاني ويتم تعيين العضو الثالث (والمسمى هنا فيما بعد بـ "المرجع") غرفة التجارة و/أو الصناعة التي يختارها الفريق الأول داخل فلسطين أو خارجها وفي حالة اعتذار غرفة التجارة و/أو الصناعة عن تعيين الحكم يقوم المحكمان المختاران من قبل الفريق الأول والثاني باختياره فان تعذر ذلك تقوم المحكمة المختصة بتعيينه وفقاً لأحكام قانون التحكيم المعمول به ، وفي حالة استقالة أي محكم تم تعيينه بمقتضى هذه المادة أو وفاته أو عدم تمكنه من العمل يتم تعيين محكم آخر خلفاً له بنفس الطريقة المذكورة هنا والتي اتبعت في تعيين المحكم الأصلي ويكون لهذا الخلف كل السلطات وعليه جميع الواجبات التي للمحكم الأصلي.
- 4-15 تتخذ إجراءات التحكيم المذكورة في هذه المادة بناءً على إخطار يوجهه الفريق الأول المتخذ لهذا الإجراءات إلى الفريق الثاني. ويتضمن هذا الإخطار على طبيعة الخلاف و/أو المطالبة التي سوف تعرض على التحكيم واسم المحكم الذي عينه الفريق الأول. وعلى الفريق الثاني وفي خلال عشرة أيام من تسلمه هذا الإخطار أن يقوم الفريق الثاني بإشعار الطرف القائم باتخاذ الإجراء باسم المحكم الذي يرغب في تعيينه من جانبه وفي حالة امتناعه أو تخلفه عن تعيين محكم من قبله خلال مدة العشرة أيام فإنه يحق للفريق الأول الطلب من المحكمة تعيين كامل أعضاء هيئة المحكمين أو تعيين المحكم الذي يقترح أن يعينه الفريق الثاني.
- 5-15 تتعد لجنة التحكيم في الزمان والمكان الذي يحدده المرجع ثم بعد ذلك تقرر لجنة التحكيم مكان وموعد انعقادها.
- 6-15 عملاً بنصوص هذه المادة وما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، يكون للجنة التحكيم سلطة الفصل في كافة المسائل المتعلقة بصلاحياتها وأن تحدد إجراءاتها. وتصدر كافة قرارات لجنة التحكيم بما في ذلك حكمها النهائي بأغلبية الأصوات.
- 7-15 تعطي لجنة التحكيم للطرفين فرصة عادلة للاستماع لهما وتصدر حكمها كتابياً. وترسل نسخة من هذا الحكم إلى كل من الطرفين. والحكم الذي يصدر طبقاً لنصوص هذه المادة يكون نهائياً وملزماً لطرفي هذه الاتفاقية. ويلتزم الطرفان بالحكم الذي يصدر عن لجنة التحكيم بمقتضى شروط هذه المادة ويعملان بمقتضاه.
- 8-15 يحدد الطرفان المكافأة المستحقة للمحكمين والأشخاص الذين يحتاج إليهم الأمر للقيام بإجراءات التحكيم، وإذا لم يتفق الطرفان على هذا المبلغ قبل انعقاد لجنة التحكيم تقوم لجنة التحكيم بتحديد هذا المبلغ بشكل معقول بالنسبة لظروف التحكيم. ويقوم كل من الفريق الأول والفريق الثاني بدفع نصيبه من تكاليف إجراءات التحكيم. وتقسّم تكاليف لجنة التحكيم بالتساوي بين الفريق الأول وبين الفريق الثاني وتقرر لجنة التحكيم أية مسألة تخص تقسيم تكاليف التحكيم أو طريقة دفع هذه التكاليف.
- 9-15 إذا لم يعمل بالحكم الصادر عن المحكمين في خلال ثلاثين يوماً بعد تسليم نسخ منه لطرفي النزاع، يكون لأي منهما الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ الحكم في أية محكمة ذات اختصاص قضائي ضد الطرف الآخر وله أن ينفذ الحكم جبرياً أو اتخاذ أي إجراء شرعي مناسب ضد الطرف الآخر لتنفيذ الحكم. وتكون محاكم بلد الفريق الأول النظامية و/أو المحاكم التي يختارها الفريق الأول المختصة بالفصل في أية طلبات و/أو قضايا تنشأ بمقتضى التحكيم و/أو ناشئة و/أو متعلقة به و/أو بهذه الاتفاقية.
- 10-15 يكون إخطار أي طرف بأية إجراءات بمقتضى هذه المادة أو يتصل بأي إجراء لتنفيذ أي حكم صادر بمقتضى هذه المادة بالطريقة المنصوص عليها في المادة الرابعة عشرة من هذه الاتفاقية. ويتنازل الطرفان عن كل أو أي من المتطلبات الأخرى اللازمة لإبلاغ أي إخطار أو إجراء.

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الأول / التوقيع المختصر

11-15 يقر الفريق الثاني (المستصنع) بأنه اذا تم الانتهاء من محل الصناعة حسب المواصفات والشروط التي طلبها الاخير بشهادة استشاري محايد يتفق عليه الفريقان قبل توقيع هذه الاتفاقية، وأصبح محل العقد قابلاً للقبض والاستلام حقيقة او حكماً فحينئذ يلتزم المستصنع باستلام المصنوع وإلا فتعتبر التخلية استلاماً من المستصنع.

#### المادة السادسة عشرة - الاخطارات والعناوين :

1-16 كل طلب او اخطار يوجهه احد الطرفين الى الاخر بناء على هذه الاتفاقية او بمناسبة تطبيقها يتعين ان يكون كتابة ويعتبر ان ايا من الطلب او الاخطار قد تم قانوناً بمجرد ان يسلم بالبريد او او الفاكس أو البريد الالكتروني او المويقت الى الطرف الموجه له في عنوانه المبين حسبما ورد في في هذه الاتفاقية او أي عنوان آخر يحدد بموجب اخطار الى الطرف الآخر.

2-16 تنفيذاً لحكم البند 1-16 فقد حدد الطرفين عناوينهم حسب ما ورد في هذه الاتفاقية وإقراراً بما تقدم وقع الثلاثة اطراف هذه الاتفاقية في التاريخ المشار اليه اعلاه بواسطة المخلولين قانوناً من جانب الطرفان وقد حررت الاتفاقية من ثلاث نسخ اصلية يحتفظ كل فريق بنسخة واحدة.

#### الفريق الاول

##### المخلولون بالتوقيع عنه وعناوينهم

الاسم :

الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة

الصفة :

مصرف الصفا

الموقع :

السلطة الوطنية

الهاتف : + 970 : الفاكس : +970

الاسم :

#### الفريق الثاني

##### المخلولون بالتوقيع عنه وعناوينهم

الاسم :

الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة

الصفة :

المؤسسة :

ص.ب

المدينة :

البلد : فلسطين

الهاتف : 2 970 : الفاكس : 2 970

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الفريق الثالث

المخولون بالتوقيع عنه وعناوينهم

الاسم :

الاسم الاول اسم الاب اسم الجد اسم العائلة

الصفة :

المؤسسة :

ص.ب

المدينة :

البلد : فلسطين

الهاتف :

2 970

الفاكس :

2 970

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

الاصدار : 2

8

2009/011

وصف الاعمال

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الاصدار : 2

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

9

الفريق الاول / التوقيع المختصر

2009/011



وصف المشروع

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الإصدار : 2

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

10

الفريق الأول / التوقيع المختصر

2009/011

الملحق رقم (3)

شروط خاصة

بناء على الاتفاقية الموقعة بين الفريق الاول والفريق الثاني فقد تم تحديد الشروط الخاصة التالية :

1- وافق الفريق الاول على طلب الفريق الثاني بتنفيذ الاعمال للفريق الثاني بالثمن التالي :

العملة :

المبلغ

احاد      عشرات      مئات      الآلاف      ملايين

فقط

2- يلتزم الفريق الثاني بدفع الثمن للفريق الاول خلال :

فترة السداد

شهر      سنة

وذلك بعد فترة اعداد :

فترة الاعدادات

شهر      سنة

3- يتعهد الفريق الثاني بأن يدفع الثمن للفريق الاول بعد الانتهاء من فترة الاعداد بواقع ستة اقساط كل :

شهر      سنة

ويتم دفع اول قسط بعد

شهر      سنة

4- يلتزم الفريق الاول بتسليم الاعمال الى الفريق الثاني بتاريخ ...../...../..... كحد أقصى

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

#### الملحق رقم (4)

##### الكفالة المطلقة

- نصرح نحن الموقعين أدناه أننا بموجب هذه الكفالة - وبدون تحفظ - بما يلي :
- 1- تكون كفالتنا للفريق الثاني الموقع ادناه عامة ، مطلقة ، وعلى وجه التكافل والتضامن ، فيما يتعلق بالتزامات الفريق الثاني تجاه الفريق الاول بالغة ما بلغت .
  - 2- نفر ان كفالتنا تعتبر كفالة قائمة بذاتها ، ولا يمكن ان تؤثر في او تتأثر بأية تأمينات او كفالات اخرى قائمة تجاه الفريق الاول حالياً او مما يمكنه ان يحصل عليها مستقبلاً .
  - 3- نفر ان كفالتنا هذه تبقى سارية المفعول ، وملزمة لنا ، في حالة منح الفريق الاول للفريق الثاني أي تسامح او امهال في تسديد قيمة أي التزام او في حالة تجديد او تمديد الكفالة .
  - 4- نفر بأن دفاتر الفريق الاول وقبوده وحساباته بموجب أي التزام مع ما يلحقها من اجور ومصاريف هي نهائيةً وصحيحة ، ولا يلحق لنا الاعتراض عليها .
- كما اننا نتنازل مقدماً عن أي حق قانوني يجيز لنا طلب تدقيق حسابات الفريق الاول وقبوده من قبل أي محكمة او ابراز دفاتره او قبوده فيها وتعتمد الكشوفات المنسوخة على تلك الدفاتر والحسابات والتي يصادق المفوضون بالتوقيع عن البنك على مطابقتها للاصل .
- 5- نوافق على ان لا يتقيد الفريق الاول بأي نص قانوني قد يوجب على الفريق الاول مداعاة الفريق الثاني قبلنا ونصرح بأننا نتنازل مقدماً عن حق تقديم مداعاة الفريق الثاني على مداعتنا ، وان مطالبة الفريق الاول للفريق الثاني او لنا لا تسقط حق الفريق الاول في مطالبة الآخر .
  - 6- اذا كان الفريق الثاني "شركة" فإنا كفالتنا هذه تبقى نافذة المفعول كفالة دائمة مستمرة بغض النظر عن أي تغيير او تعديل في عقد الشركة او نظامها او اسمها او اعضائها او افرادها .
  - 7- نوافق على ان لا تنتهي الكفالة الا بعد الوفاء بكل الالتزامات المترتبة في ذمة الفريق الثاني ، وبإبراء الفريق الاول للفريق الثاني خطياً من أي التزام مترتب في ذمته تجاه الفريق الاول .
  - 8- اننا نفر بأننا قرأنا وتفهمنا مضمون الشروط الواردة اعلاه نصا وروحاً قبل التوقيع عليها ادناه .

##### أسماء الكفلاء وتوقيعهم

الاسم الاول	اسم الاب	اسم الجد	اسم العائلة
الصفة :		التوقيع	
الاسم الاول	اسم الاب	اسم الجد	اسم العائلة
الصفة :		التوقيع	
الاسم الاول	اسم الاب	اسم الجد	اسم العائلة
الصفة :		التوقيع	
الاسم الاول	اسم الاب	اسم الجد	اسم العائلة
الصفة :		التوقيع	

الفريق الثالث/التوقيع المختصر

الفريق الثاني/التوقيع المختصر

الفريق الاول / التوقيع المختصر

## ملحق (10) قرار جدولة الديون في البنك الإسلامي الفلسطيني



البنك الإسلامي الفلسطيني  
Palestine Islamic Bank

## قرارات هيئة الرقابة الشرعية

رقم القرار : ( 8 )

الصفحات : 1  
المرفقات :

الموضوع : جدولة الديون

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد ،  
فإن هيئة الرقابة الشرعية في اجتماعها الثامن يوم الخميس 24 شعبان 1431 هـ الموافق 2010/08/05 م  
في مقر الادارة العامة للبنك/ رام الله ، قد اطلعت على طلب دائرة إجازة وتنفيذ التمويل بخصوص  
" جدولة الديون " وبعد المداولة والمناقشة والدراسة ، قررت الهيئة ما يلي :  
" لا مانع شرعاً من إعادة جدولة الديون إلى فترة أطول مع بقاء أصل المبلغ كما هو لأن فيه تيسيراً على  
العملاء بشرط عدم الإجحاف بحقوق البنك " .

وفق الله الجميع لهداه ، والهمنا السداد ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه اجمعين

### هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. ماهر حامد الحولي ( عضواً )

أ.د. حسام الدين عفانة ( رئيساً )

د. طارق محمد الجعبري ( عضواً )

د. علي محمد السرطاوي ( عضواً )

# ملحق رقم (11) قرار هلاك العقارات الممولة من البنك الإسلامي الفلسطيني



البنك الإسلامي الفلسطيني  
Palestine Islamic Bank

قرارات هيئة الرقابة الشرعية

الصفحات : 1

رقم القرار : ( 72 )

المرفقات :

الموضوع : هلاك العقارات الممولة من البنك

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد ،  
فإن هيئة الرقابة الشرعية في اجتماعها الحادي عشر بتاريخ 13 محرم 1435 هـ الموافق 2014/11/06 م  
بحثت سؤال دائرة التمويل والمنح بخصوص: " هلاك العقارات الممولة من البنك" وقد قررت الهيئة ما يلي :  
" فيما يتعلق بعقارات الاجارة المنتهية بالتمليك ، فإن العقد يبقى صحيحاً ما دامت العين قائمة ، وزوال العين  
يؤدي إلى فسخ العقد بزوال المعقود عليه ، ويتم تقييم ما دفعه المستأجر من أقساط بأجر المثل عن المدة  
السابقة ، وما زاد عن ذلك يعاد للمستأجر ، ويتحمل البنك خسارة العقار ويستحق التعويض كونه المالك .  
وفيما يتعلق بعقارات المرابحة ، في حال هلاك العقار يتحملة المشتري كونه صاحب العقار ."

وفق الله الجميع لهداه ، والهمنا السداد ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه اجمعين

هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. ماهر حامد الحولي ( عضواً )

د. طارق محمد الجعبري ( عضواً )

أ.د. حسام الدين عفانة ( رئيساً )

د. علي محمد السرطاوي ( عضواً )