



تقييم منتجات الرهن العقاري النيجيري في ضوء الشريعة الإسلامية

An Assessment of the Nigerian Mortgage Products in the Light of Shari'ah

بللو تکر

جامعة ولاية يوبي (نيجيريا)

Bellotukur0046@ysu.edu.ng

آدم محمد أبوبكر

جامعة ولاية يوبي (نيجيريا)

adamsguru@yahoo.com

المخلص:

إن تطور النظام الاقتصادي الحديث، وازدهار التجارة والصناعة قد أدى إلى ظهور معاملات اقتصادية معقدة، والتي لم تكن معروفة في مصطلحات الاقتصاد الإسلامي، وكان من الضروري البحث عنها وتحليلها في ضوء الشريعة الإسلامية. ومن أبرز هذه المعاملات الحديثة التمويل العقاري؛ يهدف هذا البحث إلى دراسة منتجات الرهن العقاري النيجيري، وتحليلها في ضوء الشريعة الإسلامية، وقد تم تقسيم البحث إلى ثلاثة محاور: المحور الأول، في بيان مفهوم منتجات الرهن العقاري النيجيري، والمحور الثاني، نبذة مختصرة عن الرهن العقاري النيجيري، حيث تم تحليل أنواع منتجات الرهن العقاري النيجيري في ضوء الشريعة الإسلامية في المحور الثالث. واتبع الباحثان في ذلك المنهج الوصفي مدعوماً بالمنهج التحليلي. كما وتوصلا إلى أنه ترجع المحاولة الأولى لإضفاء الطابع المؤسسي على تمويل الرهن العقاري النيجيري إلى إنشاء جمعية البناء النيجيرية سنة 1956، وأن في جميع منتجات الرهن العقاري الربا. وأخيرا أوصى الباحثان العلماء والمفكرين الشرعيين بتقديم البدائل الشرعية لمنتجات الرهن العقاري النيجيري، تحصيلاً لمصلحة المسلمين، وأداء لواجبهم الديني.

معلومات المقال

تاريخ الارسال:

2022/08/05

تاريخ القبول:

2022/09/06

الكلمات المفتاحية:

- ✓ منتجات:
- ✓ الرهن العقاري
- ✓ نيجيريا:

Abstract :

This research aims at studying the Nigerian Mortgage Products and analyzing them in the light of Shari'ah. The research has been divided into three axes, the first two axes explain the concept of the Nigerian Mortgage Products and give a brief background of the Nigerian Mortgage System, where the third axis analyses the types of mortgage products in the light of Shari'ah. Descriptive and analytical methodologies have been applied in compiling this research. Findings have shown that, the first attempt at institutionalising mortgage financing in Nigeria was the establishment of the Nigerian Building Society (NBS) in 1956; and all the mortgage products have Riba. Finally, the researchers have recommended that Islamic scholars and thinkers should provide Islamic alternatives to the Nigerian Mortgage Products in order to achieve the interest of Muslims, and fulfill their religious.

Article info

Received

05/08/2022

Accepted

06/09/2022

Keywords:

- ✓ Products:
- ✓ Mortgage:
- ✓ Nigeria:

المقدمة:

إن الشريعة الإسلامية كمنهج رباني محتو على النظم والقوانين الإلهية لإقامة الحياة العادلة شاملة لجميع متطلبات الحياة كلها، حيث أحاطت بمناحي حياة الإنسان المختلفة والمتعددة بسياج محكم ومتوازن من الأحكام والمبادئ. قال تعالى: ((مَا فَرَطْنَا فِي الْكِتَابِ مِنْ شَيْءٍ)). [الأنعام: 38]

ولقد جاء من مقاصد الشريعة الإسلامية الضرورية؛ حفظ المال الذي كان ركنا من أركان الدين والدينا. فحثت على العمل والكسب الحلال، والبحث عن الرزق، فقال تعالى: (هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ). [الملك: 15] وشرعت لتحصيل هذا المقصد عقود المعاملات، وضبطتها بأحكام، حتى لا يتبع الناس أهواءهم. فقال تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً). [آل عمران: 130] وقال أيضا: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْحُمُرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ) [المائدة: 90]. وقال أيضا: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ). [المائدة: 1] وقال أيضا: (وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ). [البقرة: 188]

فالتأمل في النصوص السابقة وغيرها من نصوص هذا الباب، يجد أن الأسس والقواعد التي أرسختها الشريعة الإسلامية في المعاملات المالية، مبنية على مراعاة مصالح الناس وتحقيق التوازن بين الطرفين. وعلى هذا الأساس، سار النبي صلى الله عليه وسلم وأصحابه ومن جاء بعدهم من الفقهاء، يواجهون المعاملات المالية في عصورهم، ويدرسونها ويخضعونها للقواعد السابقة، فينقونها مما شابها من الربا، والميسر والغش، والغرر وأنواعه.

ولما تطور النظام الاقتصادي الحديث، وازدهرت التجارة والصناعة بشكل لم يعرف له نظير في الأعوام السابقة؛ ظهرت معاملات اقتصادية متعددة، كان بعضها معروفاً، والآخر مجهولاً، فأصبح من الضروري البحث عنها وتحليلها في ضوء الشريعة الإسلامية، وذلك للتأكد على مدى موافقتها أو مخالفتها للشريعة الإسلامية. ومن هذا المنطلق يهدف هذا البحث إلى بيان منتجات الرهن العقاري النيجيري، قصداً لتوضيح الجوانب الإيجابية والسلبية فيه من منظور إسلامي.

1. مفهوم منتجات الرهن العقاري النيجيري

1.1 معنى المنتجات:

المنتجات في اللغة: جمع منتج بفتح التاء وهو إسم مفعول من أنتج. والمنتجات: هي الأشياء المستترة من الشيء. يقال أنتج فلان الشيء إذا تولى استخراج نتيجته. والنتيجة هي ثمرة الشيء. (المعجم الوسيط : 938).

وفي الاصطلاح:

هو كل ما يصنع أو ينتج بغرض البيع والتسويق، والتصدير للأفراد أو الجماعات أو الدول، ويشمل ذلك المنتجات الصناعية والزراعية والخدمات.

2.1 معنى الرهن العقاري

كانت العبارة " الرهن العقاري " مركبة من جزأين وهما: الرهن، والعقار. فعليه سيشرع الباحثان بداية بتعريف كل من الكلمتين على حدتها، ثم التعريف بهما كعلم بذاته.

1.2.1 معنى الرهن

الرهن في اللغة: من الفعل الثلاثي "رهن"، وجمعه رهون ورهان. [ابن منظور، ب.ت، 188] وقد يطلق عليه عدة معان فمنها:

- الثبوت والدوام: يقال: أرهن الشيء أي: أثبته وأدامه، [الأصفهاني، ب.ت، 204] وهذا ماء راهن أي: ثابت وراكد. وهذه

نعمة راهنة أي: دائمة. [الدعيلج، 1406، 33]

- الحبس: فكل شئ يحتبس به شئ فهو رهينه. قال تعالى: " كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ " [المدثر: 38]. أي: محبوسة بكسبها وعملها.
- اللزوم: يقال: هذا راهن لك، أي ملزم لك. [أبو عقيل، 2008، 33] ومنه ما رواه سمرة بن جندب رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: « كُلُّ غُلَامٍ رَهِينَةٌ بَعْقِيَّتِهِ تُدْبِحُ عَنْهُ يَوْمَ سَابِعِهِ وَيُحْلِقُ وَيُسَمَّى ». [أبو داود، ب.ت] أي أن العقيقة لازمة له لا بد منها، فشبهه في لزومها له بالرهن في يد المرتهن. [ابن منظور، المرجع السابق]
- ويبدو من المعاني اللغوية السابقة أن الرهن قد يطلق على الحبس واللزوم والثبوت والدوام. وكان لجميع هذه الكلمات معان متقاربة، ومرتبطة بالمفهوم الإصطلاحي للرهن.
- وأما من ناحية تعريفه الإصطلاحي، فقد اختلف العلماء في ذلك تبعا لاختلافهم في بعض فروع الفقهية، إلا أن الباحثين هنا يكتفیان بتعريف واحد، وذلك خوفا من التطويل الممل في غير محله.
- فقد عرف الرهن بأنه: " حبس شئ مالي متقوم، وثيقة بدين في الحال أو المال يستوفى منه كلا أو بعضا عند تعذر الوفاء من غيره ". [أبو عقيل، المرجع السابق]

2.2.1 معنى العقار

العقار: بفتح العين مأخوذ من عقر الدار وهو أصله. [أبو زكريا، 1408: 197] ومعناه في اللغة: هو كل ما له أصل وقرار، كالدار والأرض والضياع والنخل. [ابن قتيبة، 39] ويطلق على المتاع عند بعضهم. فيقال: في البيت عقار حسن. أي: متاع وأداة. [أبو زكريا، 1408: 197]

وأما في اصطلاح الفقهاء:

فهو عند الحنفية: الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر، كالدار والأراضي". [حيدر، ب.ت، 101]

والمالكية على أنه: " هو ما لا يمكن نقله وتحويله أصلا كالأرض، أو أمكن تحويله ونقله مع تغير صورته وهيئته عند النقل والتحويل كالبنايا والشجر، فالبناء عند هدمه يصير أنقاضا، والشجر يصبح أخشابا". [الزحيلي، ب.ت، 404]

فهو عند الشافعية: "الأرض وما يتصل بها". [أبو زكريا، المرجع السابق] والحنبلة على أنه: " هو أرض ودور وبساتين ونحوها". [البهوتي، 1402، 273]

وهذه التعريفات متقاربة في المعنى، ويمكن القول بإيجاز بعد استعراضها، أن العقار هو كل ما يملكه الإنسان من الأراضي وما ينشئ عليها من المساكن والحدائق وغيرها مما يمكن نقله مع تغير صورته وهيئته عند النقل والتحويل.

3.1 الرهن العقاري:

هو عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين، والدائنين التالين له في المرتبة، في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون". [عبد الحميد، 1996، 8]

وعرفته المادة 1071 من القانون المدني السوري بأنه: " حق عيني على العقارات المخصصة لضمان وفاء التزام، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة، ويقيم بكامله على العقارات المخصصة له، وعلى كل عقار فيها، وعلى كل قسم من العقارات، ويتبعها في أية يد تنتقل إليها العقارات ". [البشير، 1974، 11]

فبإمعان النظر في التعريفين السابقين يُفهم أنهما يتفقان في أن الرهن العقاري يكسب فيه الدائن حقاً عينياً على العقار المخصص لوفاء دينه، أو حقاً عينياً على العقارات المخصصة لضمان وفاء التزام. ويختلف التعريفان في وصف ماهيته، حيث عرّفه القانون المدني المصري بأنه عقد، والقانون السوري بأنه حق.

وعلى حسب تعريفات الفقهاء المعاصرين للرهن العقاري، بالإضافة إلى تطبيقاته في نيجيريا، فإن ما ذهب إلى القانون السوري من أنه حق، أصح من غيره من الأقوال، ذلك لأن الحق هو الغاية بينما العقد لا يكون إلا وسيلة نشوئه. وإن تجاوز القانون السوري الملاحظة السابقة فقد أغفل هو أيضاً في تعريفه خاصية التقدم في حق المرتهن حيث اكتفى بإظهار خاصية التبع.

فاستناداً إلى الملاحظات السابقة يورد الباحثان هنا تعريفات للرهن العقاري، والتي تجاوزت الانتقادات الموجهة للتعريفات السابقة، وتوافقت مع التطبيقات العملية له في نيجيريا. ومن هذه التعريفات ما يلي:

عرف بأنه: "قرض يمكن المقرض سواء كان فرداً أو مؤسسة من أن يقترض نقوداً ليشتري منزلاً أو عقاراً آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناً للقرض، أي في حال عجزه عن سداد القرض، فإنه من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار". [أبو صبيح، 2010، 13]

ونستنتج من المعلومات الواردة أعلاه، أن الرهن العقاري كتوثيق وضمان لوفاء التزام؛ داخل في سياق مفهوم الرهن الذي تكلم عنه الفقهاء قديماً. ولا ينافي ذلك كون الرهن العقاري لا يرد إلا على عقار. فإنه من المعلوم أن الرهن في الشريعة الإسلامية قد يرد في العقار وغيره من المنقولات. وعليه، فإن كلام الفقهاء القدامى على الرهن؛ كلام عام وشامل لجميع مفهوماته. غير أنه يمكن القول من ناحية، بأن صورته المعاصرة لم تكن معروفة قديماً، إنما هي معاملة حديثة، استحدثتها القوانين المعاصرة نتيجة التطور في التأمينات العينية إلى جانب الرهن الحيازي. [زكريا، 2017، 139] ويختلف الرهن العقاري من طرف أخرى عن الرهن الذي تكلم عليه الفقهاء القدامى في أمور؛ منها:

1. أنه حق عقاري لا يرد على المنقولات

2. وكذلك يجب تسجيله رسمياً

3. وليس فيه حيازة للمرهون، بل يظل المرهون في سلطة الراهن.

4.1 معنى منتجات الرهن العقاري النيجيري: هي مختلف الصيغ التمويلية ذات هدف واحد، وأشكال متعددة، تتميز بعضها عن الآخر باختلاف معدلات الفائدة، وآجال السداد، وطرق الحصول عليها، وذلك لتناسب مع احتياجات الراغبين.

2. نبذة مختصرة عن الرهن العقاري النيجيري

ترجع المحاولة الأولى لإضفاء الطابع المؤسسي على تمويل الرهن العقاري النيجيري؛ إلى إنشاء جمعية البناء النيجيرية (Nigerian Building Society) عام 1956م، [Ibrahim, 2022, 10] وذلك قصداً للسماح بفرص الإسكان في كل من القطاعين العام والخاص، [Waziri, 2013, 62] إلا أن هذه الجمعية في خلال هذه الفترة لم تحقق إلا نجاحاً محدوداً، وذلك لضعفها التمويلي، واستجابة لخطط الادخار في المجتمع النيجيري.

وفي السنة 1977م، استحوذت الحكومة الفيدرالية على جمعية البناء النيجيرية بموجب قانون التوطين (1973) الذي يهدف من بين أمور أخرى، إلى تعزيز نقل ملكية وسيطرة الشركات الأجنبية إلى النيجيريين؛ فأعدت تسميتها إلى البنك الفيدرالي للرهن العقاري النيجيري سنة 1977م، برأس مالي يبلغ عشرين مليار نايرا، [Oluba, 2020, 3] وذلك استظهاراً لملكية الحكومة الفيدرالية النيجيرية له مائة في المائة. [Kama, 2013, 13] فظل هذا البنك هو المزود الرئيسي للأموال ذات الآجال الطويلة في قطاع الإسكان لجميع المقرضين حتى عام 1989م، عندما تم إصدار قانون مؤسسات الرهن العقاري رقم 53، والذي أدى لإنشاء المؤسسات الأولية للرهن العقاري

دعماً لأنشطة البنك الفيدرالي للرهن العقاري. [Ghani, 2021, 129] كما وتم إنشاء صندوق الإسكان الوطني عام 1992م، [Oduwaye, Nd, 5] حيث أدركت الحكومة الفدرالية عدم سداد المقترضين لديونهم. [Nasir, 2021] وذلك لتعبئة الأموال القابلة للقرض من العمال، والتي سيتم صرفها عن طريق مؤسسات الرهن العقاري الأساسية مع البنك الفيدرالي للرهن العقاري، الذي مُنح المكانة الأولى والرائدة لمؤسسات الرهن العقاري عام 1994. [NHF Act, 1992, 2]. وبالنسبة لأسواق الرهن العقاري النيجيري، فإنه لا يوجد حالياً سوق الرهن العقاري الثانوية في نيجيريا، إنما يتألف اللاعبون الرئيسيون في سوقها من مؤسسات الرهن العقاري الأساسية (جمعيات البناء) والبنوك التجارية، والبنك الفيدرالي للرهن العقاري، بالإضافة إلى المطورين من القطاع الخاص والتعاونيات التي ترعاها كيانات الشركات. [Kama, 2013, 14]

2. أهم المؤسسات المشاركة في نظام الرهن العقاري النيجيري:

ومن أهم المؤسسات المشاركة في إنجاز عملية الرهن العقاري النيجيري:

1. البنك الفيدرالي للرهن العقاري النيجيري: فهو البنك الذي مُنح المكانة الأولى والرائدة لمؤسسات الرهن العقاري والذي يتكفل بالمسؤوليات التالية:

- تشجيع ظهور وتعزيز نمو مؤسسات الرهن العقاري الأساسية لتوفير احتياجات الإسكان، وتسليم المساكن في جميع أنحاء نيجيريا
- تعبئة الموارد المحلية والخارجية في قطاع الرهن العقاري
- ربط السوق الرأسمالية بصناعة المساكن وإنشاء وتشغيل سوق الرهن العقاري الثانوية قابلاً للاستثمار دعماً لسوق الرهن العقاري الأساسية
- جمع وإدارة الصندوق العقاري الوطني (National Housing Fund) وفقاً لقانون (NHF).. (Kama, 2013, 14)

2. مؤسسات الرهن العقاري الأساسية: فهي بنوك تجارية أو بنوك الادخار والقروض، (op. cit.) التي تقوم بجمع الأموال عن طريق الاقتراض من البنك الفيدرالي للرهن العقاري، وإقراضها للأشخاص الراغبين في شراء العقارات. وقد تكون هذه المؤسسات ملكاً للدولة، أو القطاع الخاص أو الشركات. (Acha, 2007)

ويوجد حالياً 35 بنوك أساسية للرهن العقاري في نيجيريا، التي تم ترخيصها من قبل البنك المركزي النيجيري، للقيام بأنشطة منح القروض للراغبين في شراء أو بناء أو تحسين المنازل في نيجيريا. (Oluba, 2020)

3. البنوك التجارية وشركات التأمين:

تستثمر البنوك التجارية وشركات التأمين نسبة معينة من أموالها وقروضها لتطوير العقارات في نيجيريا. نصت كل من الفقرة الأولى والثانية من المادة الخامسة على أنه:

(أ) "تستثمر البنوك التجارية في الصندوق بنسبة 10 في المائة من قروضها بزيادة معدل فائدة 1 في المائة على معدل الفائدة المستحقة على الحسابات الجارية في البنوك". (NHF Act, 1992, 2)

(ب) "تستثمر كل شركة تأمين مسجلة ما لا يقل عن 20 في المائة من أموالها غير المتعلقة بالحياة و 40 في المائة أموالها المتعلقة بالحياة في تطوير العقارات بسعر فائدة لا يتجاوز 4 في المائة". (Op. Cit.)

3. دراسة تحليلية عن منتجات الرهن العقاري النيجيري في ضوء الشريعة:

تنقسم منتجات الرهن العقاري النيجيري إلى ستة أصناف، وهي:

1. قرض الصندوق الوطني للإسكان (NHF loan)

وهو المنتج الأساسي للرهن العقاري في نيجيريا، والذي تم تقديمه سنة 1922. يمكن الراغبين في بناء أو شراء أو تحسين منزل خاص على الحصول على ما يصل إلى 15 مليون نايرا قرضا من الصندوق، بعد ستة أشهر من المساهمات المستمرة، وبفائدة تراكمية قيمتها متراكمة 6%. ويكون سداد هذا القرض على مدة فترات أقصاها 30 عاما. وتقسم الفائدة المحسولة عليها خلال هذا المنتج كما هو موضح في الجدول الآتي:

الرقم	المنتفعون	الفائدة 6%
1	المساهمون	2%
2	البنك الفيدرالي للرهن العقاري	2%
3	مؤسسات الرهن العقاري الأولية	2%

[Maimalari, 2021]

2. قرض "الصندوق الوطني للإسكان" للبناء العقاري (NHF Construction Loan)

يمنح هذا المنتج قروضا للمساهمين في الصندوق الوطني للإسكان من يرغب في بناء عقارات مملوكة لهم شخصا أو عائليا لبنائه، وبفائدة ربوية 7%. وتقسم فائدته كما هو موضح في الجدول الآتي:

الرقم	المنتفعون	الفائدة 7%
4	المساهمون	2%
5	البنك الفيدرالي للرهن العقاري	3%
6	مؤسسات الرهن العقاري الأولية	2%

[Maimalari, 2021]

3. قرض التطوير العقاري (Estate Development Loan)

يمنح هذا المنتج للمطورين من القطاع الخاص وشركات الإسكان الحكومية قرضا، لسد العجز السكني من خلال الإنتاج الضخم للمنازل، وذلك قصدا لبيعها للمساهمين في الصندوق الوطني للإسكان بنسبة فائدة 6% من كامل ثمن المنزل. وقد يكون سداد هذا القرض على مدة فترات، أقصاها 24 أشهر، ويجب ألا يتجاوز سعر شقة المنازل التي تم بناؤها من خلال هذا المنتج 15 مليون نايرا. ويقسم فائدته كما في الجدول أسفله:

الرقم	المنتفعون	الفائدة 6%
1	المساهمون	2%
2	البنك الفيدرالي للرهن العقاري	2%
3	مؤسسات الرهن العقاري الأولية	2%

[Maimalari, 2021]

4. قرض إصلاح المنازل (Home Renovation Loan)

تم تقديم هذا المنتج سنة 2015، ليمنح فرصة للحصول على قرض يبلغ 1 مليون كحد أقصى، للمساهمين في الصندوق الوطني للإسكان، قصدا لتجديد أو تحسين منازلهم التي يمتلكونها شخصا أو عائلية. بفائدة تراكمية قيمتها 6% من كامل الثمن المقترض. وقد يكون سداد هذا القرض على مدة فترات، أقصاها 4 سنوات. وتقسم فائدته كما في الأسفل:

الرقم	المنتفعون	الفائدة 6%
1	المساهمون	2%
2	البنك الفيدرالي للرهن العقاري	2%
3	مؤسسات الرهن العقاري الأولية	2%

[Maimalari, 2021]

5. الإجارة المنتهية بالتمليك (Rent to Own)

ظهر هذا المنتج سنة 2018، موفرا لخطة مريحة نحو تملك المنازل. وتم إنتاجه لتمكين العمال النيجيريين من الانتقال إلى منازل FMBN كمستأجرين، وامتلاك المنازل نهائيا من خلال مدفوعات الإيجار الشهرية أو السنوية الموزعة على فترات تصل 30 عاما. وبفائدة ربوية 7% من سعر العقار.

وتقسم فائدته كما هو موضح في الجدول أسفله:

الرقم	المنتفعون	الفائدة 7%
4	المساهمون	2%
5	البنك الفيدرالي للرهن العقاري	3%
6	مؤسسات الرهن العقاري الأولية	2%

[Maimalari, 2021]

6. الإجارة المنتهية بالتمليك بدون فائدة

تم إنشاء هذا المنتج سنة 2022 ليكون بديلا شرعيا للنيجيريين الراغبين في امتلاك المنازل، وذلك نتيجة لدعوات العلماء المسلمين لتقديم بدائل شرعية للتمويل العقاري النيجيري. ويشبه هذا المنتج "الإجارة المنتهية بالتمليك بفائدة ربوية" في أغلب مميزاته، [Maimalari, 2022] حيث يختلف منه في أمور، ومنها:

1. ليس في هذا المنتج فائدة ربوية، إنما يدفع المشتري معدل الإيجار 7 في المائة على سعر المنزل سنويا. بخلاف الإجارة المنتهية بالتمليك بفائدة ربوية، حيث يدفع المشتري فائدة ربوية 7% من ثمن المنزل.

2. تدخل التكافل في إتمام سداد المنزل عند تخلف المشتري عن ذلك نتيجة فقدان الوظيفة أو مرض أو موت. حيث أن مؤسسة المشتري هي التي تتكفل بسداد ثمن المنزل في الإجارة المنتهية بالتمليك بفائدة ربوية عند حدوث الطوارئ السابقة.

7. قرض "الصندوق الوطني للإسكان" للنيجيريين الذين يعيشون خارج البلاد (Diaspora NHF Mortgage Loan)

تم استخراج هذا المنتج سنة 2021، ليوفر النيجيريين الذين يعيشون خارج البلاد فرصة للتسجيل في برنامج NHF، وتقديم مساهمات شهرية، والحصول على قروض لامتلاك المساكن داخل نيجيريا بشروط، وهي:

- يجب أن تكون مساهماتك الشهرية 150 دولار، لمن يحصل على أقل من 3000 دولار، و 200 دولار لمن يكسب 3000 دولار فأكثر.
- يمنح لهم القرض بمعدل فائدة 9% سنويا
- سيكون المساهم مؤهلا للحصول على قرض قدره 50 مليون نايرا كحد أقصى، بعد مساهمة، لا تقل عن 12 أشهر. ويتم تسديد القرض خلال 10 سنوات كحد أقصى.
- يجب على المتقدم دفع 30% مساهمة في رأس المال، ويدفع البنك بقية 70%.

وتقسم فائدة هذا المنتج كما هو موضح في الجدول أسفله:

الرقم	المنتفعون	الفائدة %9
1	المساهمون	2%
2	البنك الفيدرالي للرهن العقاري	7%

[Maimalari, 2021]

فيإيمانع النظر في المنتجات السابقة، يظهر أنه وإن اختلفت بعض المنتجات عن البعض في معدل الفائدة، وأجال السداد، وطرق الحصول عليها؛ فإنه يمكن القول بأن الراغبين في شراء أو بناء أو تحسين المنازل من المواطنين النيجيريين قد لا يتجاوز الحد الأقصى للفائدة التي يدفعونها على 7%، ومدة استهلاك قروضهم ثلاثين عاماً، و 15 مليون نايرا كقدر للقرض. وهذا بخلاف الراغب النيجيري الذي يعيش خارج البلاد. فإن القدر الذي يساهم به، والفائدة الربوية التي يدفعها في حال شراء أو بناء أو تحسين منزل، ومدة استهلاك قرضه، ومقدار القرض، قد يختلف عن المقيمين فيها، وهذا واضح أعلاه.

وأما عن موافقة صيغة هذه المنتجات أو مخالفتها للشريعة الإسلامية، فإن منتج الإيجار المنتهي بالتمليك بغير فائدة ربوية، مباح شرعاً. غير أنه بوحده لا يكفي لتوفير احتياجات النيجيريين، إذ هو بديل شرعي لمنتج واحد، ضمن منتجات الرهن العقاري النيجيري الستة. وأما سائر المنتجات، ففيها الربا، وهي محرمة شرعاً. غير أن للعلماء في حكم التعامل بما لشراء المنزل الذي يعتبر ركناً ضرورياً للحياة أقوالاً منها:

القول الأول: هو القول بتحريم الاقتراض بالفائدة لشراء منزل إلا في حالات ضرورية

ذههب جمهور العلماء إلى تحريم الاقتراض بالفائدة الربوية سواء لشراء منزل أو غيره. ذلك لأن الربا من كبائر الذنوب التي أعلن الله تعالى الحرب على مرتكبيها. جاء في إحدى فتاوات اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء ما نصه: "يُحرم أخذ قرض من البنوك وغيرها بربا، سواء كان أخذه القرض للبناء، أم للاستهلاك في طعام أو كسوة أو مصاريف علاج، لعموم آيات النهي عن الربا، وعموم الأحاديث الدالة على تحريمه". [الدويش، 1999، 386]

واتفق أصحاب هذا القول في جواز الاستقراض بالربا للضرورة، إلا أنهم اختلفوا في تحديد منزلة تملك المسكن بالشراء، هل هو من باب الضرورات التي تبيح المحظورات أم لا. فذهب المجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث في دورته الرابعة التي أقيمت بأيرلندا سنة 1420، إلى أن شراء شقة من المسكن من الضرورات التي تبيح المحظورات بشروط وهي:

1. ألا يكون لدى المشتري بيت آخر يغنيه

2. أن يكون هو مسكنه الأساسي

3. ألا يكون عنده فائض المال ما يمكنه من شرائه بغير هذه الوسيلة.

ذلك لأن المسكن ضرورة للفرد المسلم والأسرة المسلمة، وقد جعل المصطفى صلى الله عليه وسلم السكن الواسع عنصراً من عناصر السعادة الأربعة أو الثلاثة. والمسكن المستأجر عندهم قد لا يلي كل حاجة المسلم. وبهذا جَوِّز الاستقراض بالربا لشراء المنزل في الدول الغربية.

واعتمد المجلس في فتواه على مرتكزين أساسيين:

المركز الأول: قاعدة "الضرورات تبيح المحظورات"، مؤكداً على أن الحاجة تنزل منزلة الضرورة، سواء أكانت خاصة أو عامة. كما ويرى المجلس أيضاً أن إتاحة هذه الفرصة للمسلمين قد يحسن أحوالهم المعيشية خارج دار الإسلام، ويرتفع مستواهم فيكونوا أهلاً للانتماء إلى خير أمة أخرجت للناس.

المركز الثاني: هو ما ذهب إليه أبو حنيفة وصاحبه محمد بن الحسن الشيباني، وهو المفتي به في المذهب الحنفي، وكذلك سفيان الثوري من جواز التعامل بالربا وغيره من العقود الفاسدة بين المسلمين وغيرهم في غير دار الإسلام. (السرخسي، 1997، 141) ويرجح الأخذ بهذا المذهب عدة اعتبارات، منها: أن المسلم غير مكلف شرعا أن يقيم أحكام الشرع المدنية والمالية والسياسية ونحوها مما يتعلق بالنظام العام في مجتمع لا يؤمن بالإسلام. [الدورة الرابعة، 1420]

وقال الدكتور يوسف القرضاوي موافقا لذلك: " كنت من قبل ربع قرن مخالفا له، بل من أشد المعارضين له، وقد ظللت على ذلك نحو عشرين سنة أفتي بتحريم هذه المعاملة، وأشدد في ذلك، ولا حرج على العالم المسلم أن يغير اجتهاده، وأقول: لعل الإنسان في شيخوخته يكون أكثر إشفاقا على خلق الله، وأكثر رغبة في التيسير عليهم، وأيا كان السبب فهذا هو الرأي الذي اقتنعت به، وانتهى إليه اجتهادي". [القرضاوي، 24]

وذهبت طائفة إلى أن السكن حاجة من الحاجات الأساسية للإنسان، إلا أن تملكه ليس من الضرورات التي تبيح المحظورات. وقد يُنفى الاضطراب بالإيجار أو الهبة. وإلا فمعظم الناس داخلون في مفهوم الضرورة، وهذا ما ينفيه الواقع، وترده الشريعة، ذلك لأن الضرورة استثناء من الأصل، وليست هي الأصل.

قال الشيخ أبو الأعلى المودودي: " لا تدخل كل ضرورة في باب الاضطراب بالنسبة للاستقراض بالربا. فإن التبذير في مجالس الزواج ومحافل الأفراح ليس بضرورة حقيقية. وكذلك شراء السيارة أو بناء المنزل ليس بضرورة حقيقية، وكذلك ليس استجماع الكماليات أو تهية المال لترقية التجارة بأمر ضروري". وجاء في إحدى فتاوات دائرة الإفتاء العام: "شراء شقة، ليس من باب الضرورات التي تبيح المحظورات، ذلك لأن ضرورة السكن قد تندفع بالاستئجار، كحال كثير من الناس اليوم. وأكدوا أنه، لأن يعيش المسلم في بيت كريم بالأجرة مائة سنة؛ خير له من أن يسكن ساعة واحدة في بيتٍ تحصل عليه بقرض ربوي، فضيق الدنيا أهون من عذاب الآخرة". [الخصاونة، 2010، 760]

وجاء في قرار المؤتمر الثاني لمجمع البحوث الإسلامية: " الاقتراض بالربا المحرم لا تبيحه حاجة ولا ضرورة، والاقتراض بالربا محرم كذلك، لا يرتفع إثمه إلا إذا دعت إليه الضرورة. [مجمع البحوث، 1965]

والضرورة التي اتفق جميع الطرفين على جواز الاستقراض من أجلها: هي أن تطرأ على الإنسان حالة من الخطر أو المشقة الشديدة، بحيث يخاف حدوث ضرر أو أذى بالنفس أو بالعضو أو العرض أو العقل أو المال، وتوابعها. [مجمع البحوث، 1965]

القول الثاني: هو القول بحرمة الاقتراض بالفائدة لشراء أو بناء منزل، وجواز شراء العقار بفائدة ربوية:

قسّم بعض العلماء صورة توسط البنك في بيع العقارات إلى صورتين:

الصورة الأولى:

وهو أن يمنح البنك قرضا لمن يريد شراء منزل بضمان العقار ذاته، مقابل فائدة ربوية.

الصورة الثانية:

وهو أن يبني البنك منزلا، أو يشتريه لنفسه، أو يوكل جهة ما لبنائه، ثم يبيعه بعد حيازته وضمائه لمن يريد بالتقسيط.

فذهبوا إلى تحريم الصورة الأولى، وإباحة الصورة الثانية. واحتجوا في ذلك بأنه إذا توسعت السلعة فلا ربا.

جاء في إحدى فتاوات دار الإفتاء المصرية ما نصه: " إن شراء شقة عن طريق البنك ودفع الفوائد لا يعد ربا، لأن السلعة توسطت، وإذا

توسطت السلعة فلا ربا، بل يعد تمويلا. واشترطوا في ذلك أن يكون إجمالي الثمن معلومة، وأجل السداد معلوما أيضا" (وسام،

2021).

وقال الشيخ عبد العزيز بن باز: " إذا السيارة أو السلعة من مالكها، ثم يبيعها عليك بعدما يشتريها ويقبضها، فإنه لا حرج في ذلك، ولو كان بأكثر مما اشتراها به. وأما إذا كان الذي يبيعها عليك مالكها الأول، والبنك يقوم بدفع القيمة له، ويقوم البنك بأخذ الربح مقابل ذلك، فإنه لا يجوز، لأنه يبيع الدراهم بدراهم، وهو محرم، لأنه ربا". [بن باز، ب.ت]

فبناء على ذلك، فإنه يمكن القول بأن المنتجات التالية:

- 1 قرض إصلاح المنازل (Home Renovation Loan)
 - 2 قرض "الصندوق الوطني للإسكان" للبناء العقاري (NHF Construction Loan)
 - 3 قرض الصندوق الوطني للإسكان (NHF loan)
 - 4 قرض "الصندوق الوطني للإسكان" للنيجيريين الذين يعيشون خارج البلاد (Diaspora NHF Mortgage Loan)
- لا يجوز التعامل بها لوقوعها في الصورة الأولى. حيث إن المنتجات:

- 1 الإجارة المنتهية بالتملك (Rent to Own)
- 2 قرض التطوير العقاري (Estate Development Loan)

يجوز التعامل بهما، إذ أنهما واقعتان في الصورة الثانية.

فيرى الباحثان - بعد كل التقدير لجميع الأقوال السابقة، أن القول الراجح - والله تعالى أعلم، هو القول الأول. وأما اختلاف أصحابه في حكم امتلاك المسكن بال شراء، والاستقراض بالربا في الدول الغربية، فإنما هو ناتج عن اختلاف العلماء في مفهوم الضرورة، حيث قصره البعض على بلوغ الإنسان حداً إن لم يتعامل بالربا المحرم هلك أو قارب من الهلاك، ووسّعه البعض إلى أن ضموا إليه الحاجة، ذلك لأنهم يرون أن الاقتضار على الضرورة وحدها، قد يؤدي إلى إضعاف المسلمين والتقليل من إنتاجياتهم. [المصري، 2000، 162]

ولا يعني ترجيح الباحثان للرأي الأول اعتراضاً على الرأي الثاني بحال، إلا أنه يرى الباحثان أن الرأي الثاني لا يغطي جميع احتياجات المشتري، وذلك لأسباب:

1. إن المنازل التي يبنها البنك، هي إسكان جماعي في نيجيريا، والتي تبنى في أواخر البلد غالباً، وقد يكون موقعها ومساحتها وشكلها وجودتها غير ملائم لرغبة المشتري. وعليه فالعمل بهذا القول، يجبر على المشتري شراء شقة من تلك المنازل اضطراراً.
 2. كما ويضعف الأخذ بالقول من إمكانية المسلمين لتقديم البدائل الشرعية لمنتجات الرهن العقاري.
- وإن صحت التعبيرات السابقة، فإن منتجات الرهن العقاري النيجيري قد تحتاج لبدائل شرعية، التي تغطي جميع احتياجات النيجيريين، وتؤدي الواجبات الدينية.

4. الخاتمة:

تناول هذا البحث معلومات عن الرهن العقاري النيجيري، مفهومه وتاريخه في نيجيريا، بالإضافة إلى دراسة منتجاته وتحليلها في ضوء الشريعة الإسلامية. كما وأورد الباحثان فيه اختلاف العلماء في حكم الاقتراض بالربا لشراء المنزل الذي كان يعتبر ركناً ضرورياً للحياة. فتوصل الباحثان - بعون الله تعالى، من خلال الجولة السريعة لجمع هذه المعلومات إلى نتائج كثيرة منها:

- ❖ أنه ترجع المحاولة الأولى لإضفاء الطابع المؤسسي على تمويل الرهن العقاري النيجيري إلى إنشاء جمعية البناء النيجيرية عام 1956، التي تم تحويلها إلى البنك الفيدرالي للرهن العقاري النيجيري سنة 1977، استظهاراً للملكية الحكومية الفيدرالية له مائة في المائة.
- ❖ كان للبنك الفيدرالي للرهن العقاري النيجيري ست منتجات ذات هدف واحد وأشكال متعددة، تتميز بعضها عن الآخر باختلاف معدلات الفائدة، وآجال السداد، وطرق الحصول عليها، وذلك لتناسب مع احتياجات المشتري.

- ❖ إن لتوسط البنك في بيع العقارات صورتين: الصورة الأولى: أن يمنح البنك قرضاً لمن يريد شراء منزل بفائدة ربوية. والصورة الثانية: أن يبيئ البنك منازل، ويبيعها بضمائها لمن يريد بالتقسيط. فقال بعض العلماء بتحريم الصورة الأولى، وجواز الصورة الثانية محتجين بأنه: إذا توسطت السلعة فلا ربا. إلا أن الباحثين ذهبوا إلى أن هذا القول لا يغطي جميع احتياجات النيجيريين، ذلك لأن المنازل التي يبيئها البنك الفيدرالي للرهن العقاري هي إسكان جماعي، وقد يكون موقعها وساحتها وشكلها وجودتها غير ملائم لرغبة المشتري، فيكون العمل بها إجباراً على أن يشتري الإنسان شقة منها اضطراراً.
- ❖ وذهب جمهور العلماء إلى تحريم الاقتراض بالربا، ذلك لأن الربا من كبائر الذنوب التي أعلن الله تعالى الحرب على مرتكبيها. وجوزوا ذلك في حالات ضرورية. إلا أنهم اختلفوا في مفهوم الضرورة، حيث قصره البعض على بلوغ الإنسان حداً إن لم يتعامل بالربا هلك أو قارب من الهلاك. ووسعه البعض إلى أن ضموا إليها الحاجة؛ فلذلك قالوا بجواز الاستقراض بالربا لشراء منزل في الدول الغربية - الدول غير الإسلامية. فرجح الباحثان العمل بهذا القول.
- ❖ إن منتجات الرهن العقاري النيجيري قد تحتاج لبدائل شرعية، التي تغطي جميع احتياجات النيجيريين، وتؤدي الواجبات الدينية.

6. المراجع:

- 1 ابن منظور، محمد بن مكرم (بدون تاريخ). لسان العرب، ج13، ط1، باب الرءاء حرف النون، بيروت: دار صادر، ص: 188.
- 2 ابن عابدين، محمد أمين بن عمر (1386). الدر المختار، ج4، بيروت: دار الفكر.
- 3 ابن نجيم الحنفي البحر (بدون تاريخ). الرائق شرح كنز الدقائق، ج6، بيروت: دار المعرفة
- 4 ابن قتيبة، الجرائم، المكتبة الشاملة/ الإصدار الأول.
- 5 أبوبكر، محمد مي (2014). "أثر الثقافة العربية في شعوب شمالي نيجيريا"، ورقة مقدمة في المؤتمر الدولي الثالث للغة العربية المنعقد خلال الفترة من 7-10 مايو 2014، بمدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة.
- 6 أبو داود، سليمان بن الأشعث (بدون تاريخ). السنن لأبي داود، باب في العقيقة بيروت - دار الكتاب العربي، رقم الحديث: 2844.
- 7 أبو عقيل، توفيق إبراهيم بن موسى (2008). أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية بين النظرية والتطبيق، رسالة لنيل درجة الماجستير، قسم القضاء الشرعي، كلية الدراسات العليا، جامعة الخليل، فلسطين، ص: 33.
- 8 أبو زكريا، يحيى بن شرف النووي (1408). تحرير ألفاظ التنبيه، تحقيق: عبد الغني الدقر، دمشق: دار القلم، ص: 197.
- 9 أبو صبيح، تغريد يعقوب (2010). أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي: دراسة فقهية اقتصادية، رسالة الماجستير، قسم الفقه وأصوله، جامعة آل البيت، ص: 13.
- 10 الأصفهاني، الحسن بن محمد (بدون تاريخ). المفردات في غريب القرآن، دار المعرفة للطباعة والنشر، ص: 204.
- 11 البشير، محمد طه (1974). الوجيز في الحقوق العينية التبعية، بغداد: دار الحرية للطباعة، ص: 11.
- 12 البهوتي، منصور بن يونس (1402). كشاف القناع، بيروت: دار الفكر، ص: 273.
- 13 بن باز، عبد العزيز (بدون تاريخ). "حكم دفع البنك قيمة السلعة للمقترض وتقسيم المبلغ بزيادة"، استرجع من binbaz.org.sa بتاريخ: 25-07-2022
- 14 حيدر، علي (بدون تاريخ). درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تحقيق تعريب: المحامي فهمي الحسيني، بيروت: دار الكتب العلمية، ص: 101.
- 15 الخصاصنة، عبد الكريم (2010-06-08). دائرة الإفتاء العام، المملكة الأردنية الهاشمية، رقم الفتوى: 760
- 16 الدجيل، مبارك بن محمد (1406). الرهن في الفقه الإسلامي، رسالة للدكتوراه في الفقه المقارن، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، ص: 33.

- 17 الدويش، أحمد بن عبد الرزاق (1999). فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، ط1، المجلد الثالث عشر، الرياض: دار العصمة للنشر والتوزيع، ص:386.
- 18 الدورة الرابعة للمجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث، انعقدت بأيرلندا، في الفترة من 18-22 رجب، 1420.
- 19 الزحيلي، وهبة (بدون تاريخ). الفقه الإسلامي وأدلته الشامل، ج4، دمشق: دار الفكر، ص: 404.
- 20 الزحيلين وهبة (1985). نظرية الضرورة الشرعية، مؤسسة الرسالة - لبنان.
- 21 زكريا، لقمان، أمان الله، محمد، موسى، محمد كبير (2017). "الرهنان الحيازي والرسمي في النظام المالي الإسلامي الماليزي: دراسة فقهية تحليلية"، مجلة التجديد، المجلدك 21، العدد: 41، ص: 139.
- 22 السرخسي، محمد بن الحسن (1997). شرح السير الكبير، ج4، دار الكتب العلمية.
- 23 عبد الحميد، هالة فوزي (1996). " آثار الرهن التأميني للمال المرهون والمدين الراهن في القانون المدني الأردني والسوري والعراقي والمصري" رسالة ماجستير، مقدمة إلى كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية-الأردن، ص: 8.
- 24 قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره السادس بجدة، المنعقد بين الفترة من 17-23 شعبان 1410هـ، الموافق 14-20 مارس 1990 بجدة
- 25 القرضاوي، يوسف عبد الله (2000). " شراء بيوت السكنى في الغرب عن طريق البنوك"، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، المجلد الثامن، العدد الأول، ص:24.
- 26 المؤتمر الثاني لمجمع البحوث الإسلامية بالقاهرة، انعقد في شهر محرم 1385هـ، الموافق: مايو (1965).
- 27 محمد بن أبي العباس أحمد (1984). نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، بيروت: دار الفكر للطباعة.
- 28 المصري، رفيق (2000). " شراء المساكن بقرض مصرفي ربوي للمسلمين في غير بلاد الإسلام"، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، المجلد الثامن، العدد الأول.
- 29 النووي، يحيى بن شرف (1405). روضة الطالبين وعمدة المفتين، ج5، بيروت: المكتب الإسلامي، ص:433.
- 30 وسام، أحمد (2021). "حكم شراء شقة عن طريق البنك مع دفع الفوائد"، استرجع من صدى البلد: elbalad.news، بتاريخ: 01/08/2022

المراجع الأجنبية:

- 31 Ghani, Z.A, et al. (2021). " Primary Mortgage Institutios Challenges for Financing Housing Development in Nigeria" International Journal of Research Granthaalayah, Vol.9 (2).
- 32 Ibrahim, A. et al. (2022). "Effect of Primary Mortgage Banks Recapitalization on Nigeria's Mortgage Depth", Creative Business Research Journal, Vol.2 (1).
- 33 Kama, Ukpai, Yakubu, Jibrin, Bewaji, Phebian, Adigun, M. A, Adegbe, Olubukola, Elisha, J. D. (2013). " Housing Finance in Nigeria", occasional paper no. 50, Abuja: Central Bank of Nigeria.
- 34 Maimalari, A. H. (2021, Dec, 13). Head of Operation, FMBN Damaturu, (B. Tukur, Interviewer).
- 35 National Housing Fund Act, (1992 No.3). Chapter N45-2.
- 36 Nasir Adamu El-Hikaya (4, December 2021). "Interview with Ahmed Musa Dangiwa on federal mortgage bank of Nigeria" retrieved from: <https://www.facebook.com/100000409189823/posts/4877651685591756/?sfnsn=scwspwa>.
- 37 Oloyede, S. A. (2004). "Mortgage Financing In Nigeria: Challenges And The Search For Strategies Aimed At Achieving Global Competitiveness", International Symposium on Globalisation and Construction, AIT Conference Centre, Bangkok, Thailand 17-19 November.
- 38 Oduwaye L. Oduwaye O.S, Adebamowo M.E (Nd). "Mortgages in Nigeria", p.5. retrieved from: www.asopls.com
- 39 Oluba, B. (2020). "Mortgage Services in Nigeria and the Challeges with Collateralization" retrieved from: <https://www.researchgate.net/publication/342097436>.
- Waziri, A.G, Roosli R. (2013). "Housing Policies and Programmes in Nigeria: A Review of the Concept and Implementation" Business Management Dynamics, Vol.3 (2)