

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İSLAM İKTİSADI VE HUKUKU ANABİLİM DALI
İSLAM İKTİSADI VE HUKUKU BİLİM DALI

İSLAM İKTİSADI AÇISINDAN GAYRİMENKUL
FİNANSMANI TAKSİTLERİNDE ENFLASYONUN
TELAFİSİ: TÜRKİYE GAYRİ MENKUL PİYASASI
ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Meryem AWAD

Tez Danışmanı:
Dr. Öğr. Üyesi Zaid ALAZAKI

İstanbul

Haziran – 2024

الجمهورية التركية
جامعة إسطنبول صباح الدين زعيم
معهد الدراسات العليا
الاقتصاد والتمويل وعلوم القانون

التعويض عن التضخم في الأقساط الموجهة في التمويل العقاري من منظور الاقتصاد
الإسلامي: السوق العقاري التركي أنموذجاً

رسالة ماجستير

مريم جمال عوض

مشرف الرسالة

د. زيد أحمد العزكي

إسطنبول

يونيو - 2024

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürlüğüne

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

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Zaid ALAZAKI

Üye: Doç. Dr. Eşref DEVABE

Üye: Dr. Öğr. Üyesi. Mohammad Ghaith MAHAINI

Onay

Yukarıdaki imzaların, Adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

.....

Prof. Dr. Erhan İÇENER
Enstitü Müdürü

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Yüksek lisans tezi olarak hazırladığım "İslam İktisadı Açısından Gayrimenkul Finansmanı Taksitlerinde Enflasyonun Telafisi: Türkiye Gayri Menkul Piyasası Örneği" 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.

Meryem AWAD

تعهد بالالتزام بالقواعد العلمية الأخلاقية

لقد التزمت خلال الفترة من مرحلة اقتراح الرسالة باسم "التعويض عن التضخم في الأقساط المؤجلة في التمويل العقاري من منظور الاقتصاد الإسلامي: السوق العقاري التركي أنموذجاً" وحتى نهاية إعدادي لهذه الرسالة، بالقواعد الأخلاقية العلمية، وأقرأ 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 وثقتُها، وكما أثبتتها في قائمة المراجع.

مريم عوض

الشكر والتقدير

نحمد الله ﷻ على نعمه التي منّ بها علينا فهو العليّ القدير، كما لا يسعني إلا أن أخص بأسمى عبارات الشكر والتقدير دكاترتنا في جامعة صباح الدين زعيم.

وأخص بالشكر الدكتور زيد أحمد العزكي الذي أكرمني بقبوله الإشراف على هذه الرسالة المتواضعة ولما قدّمه لي من جهد ونصح ومعرفة طيلة مرحلة إنجاز هذه الرسالة، فجزاه الله عني كل خير.

كما وأشكر أعضاء لجنة المناقشة الدكتور أشرف دوابه والدكتور محمد غيث مهائني على تكريمهم بقبول مناقشة هذه الرسالة وعلى ما استفدنا منهم من تصويبات علمية دقيقة.

كما لا أنسى ان أتقدم بأرقى وأثمن عبارات الشكر والتقدير الدكتور تيسير برمّو اللذين بذلا الكثير من الجهد والنصح لإتمام هذه الرسالة.

وإلى كل الذين كانوا عوناً لي في رسالتي هذه ونورا يضيء الظلمة التي كانت تقف أحياناً في طريقنا، وإلى من زرّعوا التفاؤل في دربنا وقدموا لنا المساعدات والتسهيلات والمعلومات، فلهم منا كل الشكر.

لهم جميعاً كل الشكر والتقدير.

مريم عوض

إسطنبول، 2024م.

ÖZET

İSLAM İKTİSADI AÇISINDAN GAYRİMENKUL FİNANSMANI TAKSİTLERİNDE ENFLASYONUN TELAFİSİ: TÜRKİYE GAYRİ MENKUL PİYASASI ÖRNEĞİ

Meryem AWAD

Yüksek Lisans, İslam İktisadı ve Hukuku

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Zaıd ALAZAKI

Mart, 2024 - 86 Sayfa

Bu araştırma, Türkiye'deki gayrimenkul piyasasını etkileyen çeşitli zorlukları ve fırsatları ele almaktadır, özellikle de bu dinamik piyasada finansal enflasyonun etkilerine odaklanmaktadır. Çalışma, Türkiye'deki bazı devlet gayrimenkul şirketleri tarafından enflasyonla başa çıkmak için benimsenen tazminatın hukuki sonuçlarını araştırmakta ve Türk bağlamına uygun çözümler bulmayı amaçlamaktadır. Bu çalışma, gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren bireyler ve şirketlere faydalı olacak pratik ve uygulanabilir içgörüler sunmaktadır.

Bu tezin amacı, Türk ekonomisindeki enflasyonu ve nedenlerini açıklamanın yanı sıra enflasyonun gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerini ve potansiyel tedbirleri belirtmektir.

Türk gayrimenkul piyasasındaki enflasyonla başa çıkma konusunda, araştırma, Şeriat'a uygun gayrimenkul finansmanının sağlanmasının meşru ve etkili bir çözüm olabileceğini göstermektedir. Bu tür finansman, bireylerin ve yatırımcıların faizlere başvurmadan gayrimenkul fırsatlarından yararlanmalarına olanak tanıyan çekici bir alternatif olarak öne çıkmaktadır.

Anahtar kelimeler: Ekonomik Enflasyon, Gayrimenkul Finansmanı, Gayrimenkul Yatırımı, Türk Gayrimenkul Piyasası.

ABSTRACT

**THE PERSPECTIVE OF ISLAMIC ECONOMIC IN
COMPENSATING THE INFLATION ON THE DEFERRED
INSTALLMENTS IN THE REAL ESTATE FINANCING: THE
TURKISH REAL ESTATE MARKET AS A MODEL**

Meryem AWAD

Master Thesis, Islamic Economics and Law

Thesis Supervisor: Asst. Prof. Dr. Zaid ALAZAKI

March, 2024 – 86 Pages

This research addresses various challenges and opportunities affecting the real estate market in Turkey, with a specific focus on the impact of financial inflation on this dynamic market. The study investigates the legal implications of compensation, a solution adopted by some government real estate companies in Turkey to address inflation, aiming to find solutions that align with the Turkish context for tackling inflation-related issues. This study provides practical and applicable insights benefiting individuals and companies operating in the real estate market.

The aim of this thesis is to elucidate inflation and its causes in the Turkish economy, as well as to outline the effects of inflation on the real estate market and potential remedial measures.

Regarding addressing inflation in the Turkish real estate market, the research demonstrates that providing Sharia-compliant real estate financing can be a legitimate and effective solution. This type of financing allows individuals and investors to benefit from real estate opportunities without resorting to interest, making it an attractive alternative that aligns with Sharia principles.

Keywords: Economic Inflation, Real Estate Financing, Real Estate Investment, Turkish Real Estate Market.

المخلص

التعويض عن التضخم في الأقساط المؤجلة في التمويل العقاري من منظور الاقتصاد الإسلامي: السوق العقاري التركي أنموذجاً

مريم عوض

رسالة ماجستير، قسم الاقتصاد الإسلامي والقانون

مشرف الرسالة: د. زيد العزكي

ديسمبر، 2024 – 86 صفحة

يتناول هذا البحث كيفية تأثير التضخم على الأقساط المؤجلة في السوق العقاري التركي وإيجاد حلول شرعية لمعالجة هذا التأثير. جاءت هذه الدراسة للبحث في الحكم الشرعي للتعويض، الحل الذي تتبعه بعض الشركات العقارية الحكومية في تركيا للتعامل مع التضخم، وإيجاد الحلول التي تتناسب مع الواقع التركي للتعامل مع مشكلة التضخم لضمان حقوق الأطراف بحيث يتضمن العدالة بين الأطراف، وستمنح هذه الدراسة أبعاداً تطبيقية وعملية تفيد الأفراد والشركات العاملة في سوق العقارات. تهدف هذه الرسالة إلى بيان التضخم وأسباب ارتفاعه في الاقتصاد التركي، وإلى بيان آثار التضخم على سوق العقارات وطرق معالجته.

وفيما يتعلق بمعالجة التضخم في سوق العقارات التركي، يُظهر البحث أن توفير تمويل عقاري متوافق مع الشريعة الإسلامية يمكن أن يكون حلاً شرعياً وفعالاً للتعامل مع مشكلة التضخم في هذا السوق، هذا النوع من التمويل يتيح للأفراد والمستثمرين الاستفادة من الفرص العقارية بدون اللجوء إلى الفوائد، مما يجعله بديلاً جذاباً ومتوافقاً مع القيم الشرعية.

الكلمات مفتاحية: التضخم الاقتصادي، تمويل العقارات، الاستثمار العقاري، سوق العقارات التركي.

فهرس المحتويات

i	TEZ ONAY SAYFASI
ii	BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ
iii	الشكر والتقدير
iv	ÖZET
v	ABSTRACT
vi	الملخص
vii	فهرس المحتويات
1	المقدمة
2	أهمية الدراسة
2	مشكلة الدراسة
3	أهداف الدراسة
3	منهجية الدراسة
4	حدود الدراسة
4	الدراسات السابقة
9	الإضافة العلمية لهذه الدراسة
10	هيكل الدراسة
11	الفصل الأول ماهية التضخم وأسبابه وأثره في الأقساط المؤجلة
11	1.1.1 ماهية التضخم ونشأته:
11	1.1.1.1 مفهوم التضخم لغة عند الفقهاء وعند الاقتصاديين:
18	1.1.1.2 نبذة عن تاريخ التضخم:
23	1.2 أسباب ارتفاع التضخم عامة وفي تركيا خاصة:
23	1.2.1 أسباب ارتفاع التضخم عامة:
25	1.2.2 أسباب ارتفاع التضخم في تركيا خاصة:
29	1.3 ماهية الأقساط المؤجلة في عقود العقارات:
29	1.3.1 ماهية الأقساط المؤجلة:

31	1.3.2. أثر التضخم على الأقساط المؤجلة:
32	الفصل الثاني التمويل العقاري في تركيا والتضخم
32	2.1. التمويل العقاري في تركيا:
32	2.1.1. ماهية التمويل العقاري:
34	2.1.2. أنواع التمويل العقاري في تركيا:
35	2.2. سوق العقار وآثار التضخم على السوق:
35	2.2.1. سوق العقارات في تركيا:
36	2.2.2. آثار التضخم على سوق العقارات:
37	2.3. ماهية معالجة التضخم بالتعويض:
37	2.3.1. ماهية التعويض:
39	2.3.2. معالجة التضخم بالتعويض:
47	2.4. الشركات العقارية العامة (شركة توكي انموذجا) وطرق معالجتها للتضخم:
47	2.4.1. شركة توكي العقارية (Toki Real Estate):
48	2.4.2. طرق معالجة شركة توكي للتضخم:
49	2.4.3. زيارات ميدانية الى شركات عقارية خاصة:
58	الفصل الثالث الطرق المقترحة لمعالجة التضخم في سوق العقارات التركية
58	3.1. التكيف الشرعي للتعويض عن التضخم من منظور إسلامي:...
60	3.2. الحكم الشرعي للتعويض عن التضخم:
62	3.3. علاج التضخم في سوق العقارات التركية:
69	3.4. الحلول المقترحة من قبل الشركات العقارية الخاصة (الفعالة) في تركيا:
72	الخاتمة
72	النتائج
73	التوصيات

74.....	المصادر والمراجع
82.....	السيرة الذاتية



المقدمة

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد:

ما إن تم استبدال النقدين الذهب والفضة بأوراق نقدية (العملات الورقية) حتى ظهر الكثير من الاضطرابات والتقلبات والتذبذب في قيمتها الشرائية، مما ترتب على ذلك آثار خطيرة، وأهمها ما كان على مستوى الحقوق والالتزامات.

يُعدُّ التضخم النقدي من بين المشكلات الاقتصادية الرئيسية التي تواجه دول العالم بأكمله، مما دفع بالاقتصاديين وخبراء المال ومراكز البحوث والدراسات الاقتصادية في مختلف أنحاء العالم إلى إجراء دراسات متعمقة حول هذه الظاهرة الاقتصادية، ولم تكن دراسة الأحكام الفقهية والبحوث الشرعية في منأى عن هذه المسألة وما يترتب عليها.

كما لاقى هذا الموضوع اهتمامًا إسلاميًا كبيرًا على جميع المستويات الفكرية وكذلك على الصعيد البحثي من قبل الهيئات والجامع الفقهية وحتى الأفراد، وعقد لذلك العديد من الندوات التخصصية والدورات واللقاءات من الخبراء والباحثين بهدف الوصول إلى موقف ينال الشرعية ويحقق الكفاءة الاقتصادية حيال ما ينجم عن هذه الظاهرة المرضية من تداعيات بالغة السوء على كل الأصعدة؛ فنتيجةً للأزمات الاقتصادية الناجمة عن المشاكل الاجتماعية والسياسية، وتراجع الموارد الطبيعية المصاحب لها، تعرّض الاقتصاد العالمي لهزات قوية، مما أثر في قيم الأوراق المالية، وتضرر الكثير ممن لهم حقوق والتزامات، ولأن أساس الإسلام هو العدل والإنصاف؛ ولأن التضخم ينتهك هذه القاعدة كما ينتهك قاعدة "لا ضرر ولا ضرار" كان لا بد من الإسراع في إيجاد الحلول والمخارج الشرعية الصحيحة لضمان تحقيق العدل والإنصاف من خلال الضوابط الشرعية حتى يستطيع المسلمون من خلاله أداء الحقوق والواجبات الاقتصادية بشكل شرعي صحيح، وأن يلتزموا بقوله تعالى: ﴿وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ﴾ [الأنعام: 152].

أهمية الدراسة:

- تبرز أهمية هذه الدراسة في التعامل مع قضية حيوية هي التضخم، وهي مسألة تشغل الاقتصاديين المسلمين الذين يسعون لإيجاد حلول متنسقة مع الشريعة الإسلامية.
- تسعى هذه الحلول إلى إنهاء تأثير التضخم وتغيرات الأسعار الكبيرة، التي أدت إلى زيادة النزاعات بين الأطراف في العقود وتزايد حدة الخصومة.
- يظهر اللجوء إلى القضاء أحياناً كوسيلة لحل هذه النزاعات والتصدي للأزمات التي تطرأ في السوق، حيث أثرت تلك النزاعات على قضية العرض والطلب وتغيرت نسبة إقبال المشتريين والبائعين على السوق.
- تأثير التضخم يمتد أيضاً إلى سوق العقارات الذي يحتل مكانة كبيرة في الاقتصاد التركي، وتغيرات في هذا السوق قد تتسبب في جمود وركود يؤثران على الاقتصاد بشكل عام.
- تتطلب هذه الظروف الاقتصادية التفكير في إيجاد حلاً مستداماً يتناغم مع القوانين الإسلامية ويعيد التوازن إلى السوق.

مشكلة الدراسة:

- في السنوات الأخيرة شهدت تركيا، ارتفاعاً في معدلات التضخم، وهو أمر أثر سلباً على القوة الشرائية للعملة وزاد من تكلفة المعيشة. تلك التقلبات في معدلات التضخم أثرت بشكل واضح على مختلف المعاملات والأسواق التجارية في البلاد، بما في ذلك سوق العقارات.
- تعتمد معاملات البيع والشراء على مبادئ العدالة والشفافية، ومع ذلك، عندما يحدث ارتفاع في أسعار السلع والخدمات (التضخم)، يكون له تأثير سلبي على العقود المالية المؤجلة والأقساط.
- إحدى الطرق التي يتم بها التعامل مع التضخم في الأقساط المؤجلة في سوق العقارات التركي هي التعويض.
- لذا يمكن صياغة مشكلة الدراسة بالتساؤل الرئيسي التالي:
- كيف ينظر الاقتصاد الإسلامي إلى التعويض عن التضخم في الأقساط المؤجلة؟

وتتفرع عنه عدة أسئلة:

- 1- ما هو التضخم؟ وما هي أسباب ارتفاع نسبة التضخم في الاقتصاد التركي؟
 - 2- ما هي آثار التضخم على سوق العقارات خاصة؟
 - 3- ما طرق معالجة التضخم في سوق العقارات في تركيا؟
- أهداف الدراسة:**

في ظل زيادة معدلات التضخم المتتالية والمستمرة في تركيا والتي بدورها أثرت على أداء الحقوق والالتزامات، جاءت هذه الدراسة لتهدف إلى:

- 1- تعريف التضخم وبيان أسباب ارتفاع نسبة التضخم في الاقتصاد التركي.
 - 2- بيان آثار التضخم على سوق العقارات.
 - 3- بيان طرق معالجة التضخم في سوق العقارات في تركيا.
- منهجية الدراسة:**

تعتمد هذه الدراسة على عدة مناهج:

- 1- المنهج الاستقرائي: وذلك من خلال استقراء القرارات والمجامع الفقهية وتناول المادة العلمية من المراجع العلمية المتعلقة بالموضوع باستخدام المنهج الاستقرائي والتتبع للكتب والمصادر والمجلات العلمية المحكمة والمؤتمرات والرسائل العلمية القديمة والحديثة فيما كتب حول موضوع الدراسة.
- 2- المنهج التحليلي: سيتم الاستعانة بهذا المنهج لتحليل مشكلة التضخم في سوق العقارات، والطرق التي قدمت للمعالجة من خلال بعض عقود الشركات العقارية في تركيا حيث سيتم دراسة عقد شركة توكي العقارية وتحليل البنود التي تحتوي على شرط التعويض في العقد.
- 3- المنهج الاستنباطي: وذلك بعد دراسة المشكلة دراسة تفصيلية وتحليلها؛ ودراسة طرق المعالجة التي قدمت ستقوم هذه الدراسة باستنباط طريقة جديدة لعلاج مشكلة التضخم في السوق العقارية وفقا لقواعد وضوابط المعاملات والعقود في الشريعة الإسلامية.

حدود الدراسة:

الحدود المكانية لهذه الدراسة: سوق العقارات في تركيا.
أما بالنسبة للحدود الزمانية: فستكون هذه الدراسة مع بداية ظهور التضخم بشكل كبير وواضح في تركيا سنة (2021 – 2022).

الدراسات السابقة:

من خلال البحث والقراءة حول هذا الموضوع، اطلع الباحث على مجموعة من الأبحاث والدراسات التي اعتنت بموضوع التعويض عن التضخم، ولكن -وحسب ما اطلعت عليه- فإني لم أجد دراسات تناولت التعويض عن التضخم في سوق العقارات وسأتناول بإيجاز ما توصلت إليه:

● عباس، حمزة، آليات علاج التضخم النقدي في الفقه الإسلامي، (رسالة لنيل درجة الماجستير، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي -كلية العلوم الإسلامية- الجزائر سنة (2017م))¹.

كانت مشكلة هذه الدراسة تتمثل في البحث عن آليات وحلول لمواجهة التضخم النقدي بمراعاة مبادئ الفقه الإسلامي كبديل للنموذج الاقتصادي التقليدي. كما هدفت الدراسة إلى فهم تأثير تغير قيمة النقود والتضخم النقدي الناتج عنه، حيث تشير النتائج إلى أن ظاهرة التضخم أصبحت ظاهرة عالمية، وأن محاولات التحكم والعلاج الشائعة في هذه الظاهرة قد أظهرت نقائص وآثارًا سلبية على الاقتصاد، مثل تأثيرها على معدلات النمو والبطالة. كما وترى الدراسة ضرورة علاج هذه المشكلة والوصول إلى حلول جذرية وذلك بالرجوع إلى مبادئ الفقه الإسلامي وبيان مدى سعته في معالجة المشاكل الاقتصادية.

تمثلت مشكلة هذه الدراسة في أن ظاهرة التضخم ليست حديثة بل تمتد إلى

1 حمزة عباس، "آليات علاج التضخم النقدي في الفقه الإسلامي"، (رسالة ماجستير، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي -كلية العلوم الإسلامية- الجزائر، 2017م).

فترات قديمة، وأن التضخم النقدي يشير إلى تغير قيمة النقود مما يؤدي إلى ارتفاع في الأسعار بسبب فقدانها لقوتها الشرائية. كما وخلصت الدراسة أيضاً إلى قوة وسعة الفقه الإسلامي في التعامل مع أبرز القضايا الاقتصادية المعاصرة.

• التميمي، ناصر عبد القادر محمد، ربط الديون بجدول غلاء الأسعار، (رسالة لنيل درجة الماجستير، جامعة القدس - كلية الفقه والتشريع وأصوله - فلسطين سنة 2013م).

تناولت هذه الدراسة قضية ربط الديون بجدول غلاء الأسعار، حيث ركزت الدراسة على الجانب الفقهي واستعرضت آراء علماء الاقتصاد في هذا السياق، وتأتي أهمية هذه الدراسة في البحث عن حلول لهذه المشكلة، ولقد جمعت الدراسة الآراء الفقهية والاقتصادية المتعلقة بالموضوع، واستخدم الباحث المنهجين الوصفي والتحليلي من أجل الوصول إلى الرأي الراجح في المسائل المختلف فيها.

وقد توصلت الدراسة إلى أن الديون تتأثر بتغيرات الأسعار وتغير قيمة النقود بشكل كبير. وقد أظهرت الدراسة جواز ربط الديون بجدول غلاء الأسعار، وذلك وفقاً لشروط وضوابط محددة. أوضحت الدراسة أنه يمكن الاعتماد على جدول غلاء الأسعار في تحديد القيم الحقيقية للديون الآجلة، مع الاعتماد على قاعدتين أساسيتين هما رفع الظلم وتجنب الضرر من جهة، وتحقيق العدل والإنصاف لطرفي العقد من جهة أخرى. وأوصت الدراسة بضرورة تطوير نظريات عامة في الاقتصاد الإسلامي لتسهيل فهم الأحكام الشرعية في التحديات الاقتصادية الحديثة. كما دعت الباحثين إلى دراسة مدى صحة ربط قيمة النقود الورقية بأصولها من الذهب والفضة، وإمكانية قيامها مقامهما.

• زكريا، حبيب الله، أثر التضخم في العلاقات الدائنة والمديونية، (دراسة فقهية، الجامعة الإسلامية العالمية - كلية الفقه وأصول الفقه - ماليزيا سنة 2013م)².

2 حبيب الله زكريا، "أثر التضخم في العلاقات الدائنة والمديونية: دراسة فقهية"، مجلة بحوث إسلامية واجتماعية متقدمة، م.3، ع.4 (2013م).

تهدف هذه الدراسة إلى فحص مدى تأثير تقلبات قيمة النقود وظاهرة ارتفاع التكاليف على الحقوق والالتزامات الآجلة، من خلال دراستها، توصلت هذه الدراسة إلى أنه في حال تدهور قيمة النقود بشكل يجعلها غير قادرة على الحفاظ على القيمة الشرائية كما كانت سابقاً وكان هذا التدهور طفيفاً أو غير طفيف، ورأى المدين بناءً على إحسان نيته أن يسدد مبلغاً أكبر من الالتزام الذي عليه، يمكن أن يغطي الفارق الناتج عن التضخم أو الانكماش، في هذه الحالة، لا يتحمل المدين أي محذور شرعي، أما إذا كان التدهور فاحشاً فإن الباحث يرى أن يصار إلى الصلح بهذه الحالة بحيث يتحمل كل منهما جزءاً من الخسارة، وإذا كان الفرق يسيراً فإنه لا أثر له لأنه يعتبر غرر يسير مغتفر لا تكاد تخلو منه معاملات الناس. وترى الدراسة، أن إعادة النظر في سياسات الدولة النقدية والاقتصادية والسعي إلى تثبيت القيمة المالية للنقود هو الحل الجذري لهذه المشكلة.

• الحسين، منجد الصادق محمد، أثر التضخم على الحقوق والالتزامات الآجلة دراسة مقارنة، (رسالة لنيل درجة الماجستير - كلية القانون - جامعة الخرطوم سنة 2009م)³.

تناولت هذه الدراسة التّضخُّم من وجهة نظر اقتصادية وبين أثره على النُّقود التي هي أدواته في إلحاق الضرر بالاقتصاد، ووضحت الدراسة كيف أن قانون المعاملات المدنية في السودان لسنة 1984م عمل بفقده سد الذرائع في هذه المسألة، فأمر برد الدين بمثله عدداً ووصفاً، خوفاً من الوقوع في الربا، وتجاهل أثر التضخم على الحقوق والالتزامات الآجلة، وتتبع ما ذهب إليه الفقهاء من أحكام للفلوس في حال رخصها، وتوصل إلى أن النُّقود الورقية تأخذ حكم الفلوس فيما يتعلّق برد الحقوق والالتزامات الآجلة، ومن ثمّ يمكن ردها شرعاً بقيمتها في حالة تأثير التّضخُّم على القيمة وعدم توفر المثل، ووجد أن هذا الحكم يتفق مع تحقيق العدالة. وأوصت الدراسة بتعديل النصوص الواردة في قانون المعاملات المدنية في السودان لسنة 1984م التي لا تنظر إلى التّضخُّم بعين الاعتبار وأن يترك الأمر للسلطة التقديرية للقضاء.

3 منجد الصادق محمد الحسين، "أثر التضخم على الحقوق والالتزامات الآجلة دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير، كلية القانون - جامعة الخرطوم 2009م).

• الطيار، عبد الله محمد، الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات، (سنة 2008م)⁴.

هدفت هذه الدراسة إلى استنباط الحكم الشرعي لبعض الوقائع المعاصرة والنوازل المستجدة التي لا غنى للناس في التعامل من خلالها، وذلك لتوسع أرباب الأموال من التجار وأرباب الصناعات والمؤسسات والجهات المالية وغيرهم في التعامل بها، وهذه المسائل يحتاج الناس إلى تبيان صورها وحكمها وما يصح منها وما يبطل. وموضوع المعاوضة على الحقوق والالتزامات موضوع ذو أهمية بالغة لارتباطه بحياة الناس التجارية وتعاملاتهم الخاصة والعامة، وقد أوضحت الدراسة بعض تلك المسائل عن طريق النصوص الشرعية، والضوابط الفقهية.

• العاني، دراسة مضر نزار، أحكام تغير قيمة العملة النقدية وأثرها في تسديد القرض، (رسالة لنيل درجة الماجستير - قسم الفقه وأصوله - كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، جامعة ماليزيا، سنة (2000م))⁵.

تناولت الدراسة أثر تغير قيمة العملة النقدية على تسديد القرض، وهو نوع من أنواع الديون وقد اقتصرَت الدراسة عليه، وهدفت إلى إيضاح ماهية العملة الورقية بوصفها نقوداً، فاعتنت ببيان الحالات التي تطرأ على العملة الورقية من تذبذب في قيمتها إلى فقد ثمنيتها نتيجة ظروف وسياسات متغيرة متعددة، وكذلك تعرضت الدراسة لتسليط الضوء على كيفية التعامل بهذه النقود الورقية في القرض وكيفية رده: مثلياً أو قيمياً عند التقلبات النقدية والتبدلات الزمانية والفروق المكانية التي تختلف فيها قيمة العملة النقدية، واعتمدت على المنهج الاستقرائي التحليلي، فسعت الدراسة إلى مراجعة النصوص الفقهية وما جاءت به من معالجة لمسألة النقود، ورسم العلاقة بين النقود من عصر نشأتها إلى عصرنا الحاضر، وذلك من خلال الرجوع إلى أمهات كتب الفقه والدراسات الاقتصادية الإسلامية المعاصرة في هذا الموضوع، وخلصت الدراسة إلى جملة من النتائج من أهمها أن القرض من

4 عبد الله محمد الطيار، "الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات"،

<https://iefpedia.com/arab/?p=22130> [13. 03. 2024م].

5 دراسة مضر نزار العاني، "أحكام تغير قيمة العملة النقدية وأثرها في تسديد القرض"، (رسالة ماجستير - قسم الفقه وأصوله - كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، جامعة ماليزيا، 2000م).

عقود الإرفاق، مقصدها الأسمى إمهال ذي العسرة سعياً إلى خلق مجتمع متكافل تسوده السماحة والتعاون، واقتרכת ضرورة النظر في العمل من أجل إيجاد دينار إسلامي على غرار عملة "اليورو"، وليصبح ذلك الدينار بعد المقياس الذي يحتكم إليه عند حدوث تغير في قيمة القروض.

• عمر، محمد عبد الحليم، المعالجة المحاسبية لآثار التضخم على الحقوق والالتزامات بالتطبيق على البنوك الإسلامية، (دراسة مقدمة إلى حلقة العمل الثالثة من ندوة التضخم وآثاره على المجتمعات -الحل الإسلامي- (1997م))⁶.

تناولت هذه الدراسة موضوع المعالجة المحاسبية لآثار التضخم على الحقوق والالتزامات مع التطبيق على البنوك الإسلامية، بدأت الدراسة بتوضيح المصطلحات والمفاهيم المتصلة بموضوع المحاسبة عن التضخم في الفكر والتطبيق المحاسبي المعاصر لبيان حدود دور المحاسبة في مشكلة التضخم، ثم انتقلت إلى التعرف على المفاهيم الإسلامية حول المحاسبة عن التضخم والتي تمثل الأساس الذي نستند إليه في بيان كيفية المعالجة المحاسبية لآثار التضخم على الحقوق والالتزامات التي تظهر في القوائم المالية للبنك الإسلامي.

• عيسى، موسى آدم، آثار التغيرات في قيمة النقود وكيفية معالجتها في الاقتصاد الإسلامي، سنة (1985م)⁷.

هدفت هذه الدراسة إلى دراسة قضية معالجة آثار التغيرات في قيمة النقود دراسة شاملة لكل جوانبه مستقصية لأسبابه مبينة لآثاره ووسائل علاجه وفقاً للتصور الإسلامي وكانت هذه الدراسة بحسب رأي الباحث الأولى من نوعها إذ لم يكتب فيها من قبل.

ومن أهم النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة أن جزءاً كبيراً من أسباب

6 محمد عبد الحليم عمر، "المعالجة المحاسبية لآثار التضخم على الحقوق والالتزامات بالتطبيق على البنوك الإسلامية"، ندوة التضخم وآثاره على المجتمعات -الحل الإسلامي-، خلال الفترة من 29 أبريل إلى 1 مايو (1997م).

7 موسى آدم عيسى، "آثار التغيرات في قيمة النقود وكيفية معالجتها في الاقتصاد الإسلامي"، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، شعبة الاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى، السعودية سنة (1985 - 1084م).

تغير قيمة النقود في العصر الحالي يعزى إلى وجود خلل سلوكي ناجم عن عدم وجود قيم وقواعد أساسية في التعامل الاقتصادي. وترى الدراسة أن الأجر قد تلعب دورًا في إحداث تقلبات في الأسعار حتى في النموذج التنافسي للاقتصاد الإسلامي، وهذا يعتمد على ما إذا كانت الأجر تتغير بنسبة تختلف عن نسبة زيادة الإنتاج. بالإضافة إلى ذلك، تشير الدراسة إلى أنه لا ينبغي لولي الأمر اللجوء إلى أي سياسة تؤدي إلى تغيرات في قيمة النقود، ويجب عليه العمل على منع كافة الأسباب التي قد تؤدي إلى ذلك للحفاظ على مصلحة المجتمع في الدنيا والآخرة، وذكر الباحث منهجا لتحقيق استقرار قيمة النقود، كما وذكر مدى نجاح هذا المنهج في تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية واسعة، ويقول إن التغيرات في قيمة النقود الذهبية والفضية لا يجب إلا بالمثل، وهذا الحكم ينطبق أيضًا على الظواهر النقدية الأخرى مثل الكساد والانقطاع والإبطال، فوجد أنه لا يلزم المدين إلا مثلها، فإن لم توجد تجب قيمتها، واقترح في دراسته منهجا للتعويض وهو اختيار وحدة للتحاسبات الآجل، ولا يُشترط في هذه الوحدة وجود مادة فعلية، ولكن يتم التحاسب على أساس النسبة بين سعر الذهب وسعر العملة الورقية في وقت سداد الدين.

الإضافة العلمية لهذه الدراسة:

بحثت أغلب الدراسات السابقة عن آثار تغيرات النقود على الحقوق والالتزامات الآجلة فدرست الأحكام الفقهية لهذه التغيرات كما وذكرت آراء الاقتصاديين، وحاول الباحثون إيجاد حلول لهذه المشكلة الاقتصادية فالبعض يرى جواز ربط الديون بجدول غلاء الأسعار وذلك وفق شروط وضوابط معينة، والبعض الآخر يرى أن الحل الجذري لهذه المشكلة يقع على عاتق الدولة من خلال إعادة نظر الدولة إلى سياستها النقدية والاقتصادية وسعيها في تثبيت القيمة المالية للنقود.

بينما ستركز هذه الدراسة على مشكلة التضخم في سوق العقارات في تركيا وكيفية التعامل معها من خلال تحليل عقد شركة توكي العقارية، هذا الموضوع له أهمية كبيرة في الوقت الحالي حيث يواجه العديد من الأفراد والشركات تحديات ناجمة عن التضخم في أسعار العقارات، وستقدم هذه الدراسة طرقًا وحلولًا لمعالجة التضخم في سوق العقارات تتناسب مع الواقع التركي، كما وستمنح الدراسة أبعادًا تطبيقية وعملية تفيد الأفراد والشركات العاملة في سوق العقارات.

هيكل الدراسة:

اقتضت الدراسة أن تقسم إلى تمهيد وثلاثة فصول وخاتمة، على النحو الآتي:
التمهيد ويتضمن: المقدمة، أهمية الدراسة، مشكلة الدراسة، أهدافها، منهج الدراسة، حدود الدراسة، الدراسات السابقة، وإضافة الدراسة.

الفصل الأول: ماهية التضخم وأسبابه وأثره في الأقساط المؤجلة.

ويقسّم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث: المبحث الأول: ماهية التضخم ونشأته. المبحث الثاني: أسباب ارتفاع التضخم عامة وفي تركيا خاصة. المبحث الثالث: الأقساط المؤجلة في العقارات.

الفصل الثاني: التمويل العقاري في تركيا والتضخم.

ويحتوي هذا الفصل على أربعة مباحث: المبحث الأول: التمويل العقاري في تركيا. المبحث الثاني: سوق العقار وأثار التضخم على السوق. المبحث الثالث: ماهية معالجة التضخم بالتعويض. المبحث الرابع: الشركات العقارية العامة (شركة توكي أنموذجا) وطرق معالجتها للتضخم.

الفصل الثالث: الطرق المقترحة لمعالجة التضخم في سوق العقارات التركية.

ويحتوي هذا الفصل على ثلاثة مباحث: المبحث الأول: التكييف الشرعي للتعويض عن التضخم من منظور إسلامي. المبحث الثاني: الحكم الشرعي للتعويض عن التضخم. المبحث الثالث: علاج التضخم في سوق العقارات التركية.

الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج والتوصيات.

الفصل الأول

ماهية التضخم وأسبابه وأثره في الأقساط المؤجلة

تعد ظاهرة التضخم من أخطر الظواهر التي تحاول جميع السياسات علاجها حيث تؤثر على العديد من جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ويترتب على التضخم تقليل قوة الشراء للعملة وزيادة تكلفة المعيشة؛ كما تلعب مشكلة التضخم دوراً مهماً في الأقساط المؤجلة، حيث يمكن أن يؤدي ارتفاع معدل التضخم إلى تقليل قيمة الأموال المستلمة في المستقبل، مما يؤثر على العقود المالية والالتزامات المؤجلة، وفي هذا الفصل، سنستكشف مفهوم التضخم وأسبابه وأثره على الأقساط المؤجلة، ويتمثل في ثلاثة مباحث:

1.1.1. ماهية التضخم ونشأته:

يتطرق هذا المطلب الى تعريف التضخم لغة واصطلاحاً عند الفقهاء والاقتصاديين:

1.1.1.1. مفهوم التضخم لغة عند الفقهاء وعند الاقتصاديين:

1.1.1.1.1. مفهوم التضخم لغة:

التضخم بالفتح وبالتحريك: الغليظ من كل شيء، والضخام بالضم: العظيم من كل شيء.

ضخم الشيء بالضم ضخماً وزان عنب وضخامة عظم فهو ضخم والجمع ضخام مثل سهم وسهام وامرأة ضخمة والجمع ضخامات بالسكون⁸.

1.1.1.1.2. مفهوم التضخم عند الاقتصاديين:

تعد ظاهرة التضخم من أبرز الأمراض الاقتصادية والاجتماعية في واقعنا الحالي، إذ أدت إلى سقوط حكومات ونشوب ثورات وتغيرات كبيرة في الظواهر الاجتماعية. ومع التطور الاقتصادي والاجتماعي الذي نعيشه

8 أبو الفضل جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، ط3. (بيروت: دار صادر، 1994م)، مادة ضخم، 353/12. وأحمد بن محمد الفيومي، المصباح المنير، (بيروت: المكتبة العلمية) كتاب الضاد (الضاد والخاء والميم)، 359/2.

اليوم، أصبحت هذه الظاهرة أكثر تعقيداً من السابق. وقد تباينت تعريفات التضخم حسب البيئات الاقتصادية والزمنية التي حدثت فيها، حيث اختلف تعريف علماء القرن التاسع عشر عن تعريف علماء القرن العشرين، تبين أن تعريف ظاهرة التضخم تغير بشكل كبير عبر الزمن، وفي القرن التاسع عشر، كان التركيز يتجه نحو جانب محدد من جوانب التضخم، وهو التضخم النقدي، حيث يحدث نتيجة تدخل الدولة من خلال البنك المركزي في زيادة المعروض من النقود في السوق. ولكن في فترة ما بين الحربين العالميتين، عانت بعض الدول من التضخم المفرط الذي يعد من أخطر أنواع التضخم، حيث اضطرت هذه الدول إلى إصدار النقد دون وجود تغطية له وذلك لمواجهة الحاجة الملحة للنقد. أما بعد الحرب العالمية الثانية، فقد شهدت بعض الدول التوسع والازدهار الاقتصادي الذي عرف بالعصر الذهبي للرأسمالية. وتبقى ظاهرة التضخم واحدة من الأمراض الاقتصادية والاجتماعية الأكثر تعقيداً في واقعنا الحالي، ويختلف تعريفها باختلاف البيئات الاقتصادية والأزمنة التي حلت بها⁹.

يعود تفاوت الاقتصاديين في تعريف ظاهرة التضخم إلى أسباب متعددة، فمنهم من يعرفه بناءً على العوامل التي تسبب في حدوثه، ومنهم من يعرفه بناءً على آثاره المترتبة. ويمكن الإشارة إلى بعض هذه التعريفات:

التعريف المبني على الأسباب المنشئة له: يتضمن هذا المعيار وجهة نظر المدرسة الكلاسيكية في تعريف التضخم، ويتألف من ثلاث نظريات مختلفة في تفسير هذه الظاهرة.

النظرية الأولى: النظرية الكمية للنقود: يمكن وصف هذه النظرية بأنها الأولى في تراث الفكر الاقتصادي لتفسير ظاهرة التضخم، وهي تعد أبسط النظريات في تعريفها، ومن اعتمد هذه النظرية عرف التضخم بما يلي:

" هو زيادة في كمية النقود التي تؤدي الى ارتفاع الأسعار دون أن يصاحب زيادة النقود أي زيادة في الإنتاج"¹⁰.

9 الحسين، "أثر التضخم على الحقوق والالتزامات الآجلة"، ص 29.

10 مجدي عبد الفتاح سليمان، علاج التضخم والركود في الاقتصاد الإسلامي، (القاهرة: دار الغريب 2002م)، ص 35.

أو " هو عبارة عن كمية كبيرة من النقود، تطارد كمية قليلة من السلع"¹¹.

وفقاً لهذه النظرية، يتم تعريف التضخم بأنه زيادة في كمية النقود المتداولة في الاقتصاد والتي تؤدي بشكل مباشر إلى ارتفاع في مستوى الأسعار، وذلك نتيجة زيادة الطلب في السوق في حين لا يتم تلبية هذا الطلب بزيادة الإنتاج.

النظرية الثانية: نظرية الدخل والإنفاق: ترتبط هذه النظرية بدخل الأفراد، أي أنه كلما زاد دخل الفرد زاد معدل الإنفاق وتوجهوا إلى الرفاهية والكماليات، مما يؤدي إلى ارتفاع الأسعار.

ومن اعتمد هذه النظرية عرف التضخم بأنه: " هو الارتفاع في المستوى العام للأسعار الذي ينتج عن وجود فجوة بين السلع الحاضرة وحجم الدخل المتاحة للإنفاق"¹².

وبحسب هذه النظرية، يعرف التضخم بأنه زيادة الأسعار التي تحدث بسبب زيادة الإنفاق والطلب على السلع والخدمات، والتي يمكن أن تحدث نتيجة زيادة دخل الأفراد وتحسن مستوياتهم المعيشية، وتوجههم نحو الاستهلاك والرفاهية.

النظرية الثالثة: نظرية جذب الطلب أو نظرية العرض والطلب: تعتمد هذه النظرية في تعريف التضخم على العلاقة الموجودة بين العرض والطلب، فعرفه بعضهم:

بأنه: "زيادة في كمية الدفع لدى المجتمع لا تقابلها زيادة في كمية السلع بنفس النسبة"¹³.

"التضخم يحدث نتيجة لزيادة الطلب الكلي على العرض الكلي"¹⁴.

11 السيد محمد الملط، نقود العالم متى ظهرت ومتى اختفت؟ (الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1993م)، ص94.

12 سليمان، علاج التضخم والركود في الاقتصاد الإسلامي، ص34.

13 الملط، نقود العالم متى ظهرت ومتى اختفت؟، ص 95.

14 عبد الرحمن يسري أحمد، قضايا اقتصادية معاصرة، (الإسكندرية: دار الجامعة 2000م)، ص162.

ومن أبرز من تبني هذه النظرية بيرو، حيث عرف التضخم بأنه: "ازدياد في النقد دون زيادة في السلع والمنتجات"¹⁵.

أما كينز¹⁶ فيعرفه بأنه: "زيادة المقدرة الشرائية التي لا يقابلها زيادة في حجم الإنتاج"¹⁷.

إذاً يمكن تلخيص هذا المعيار بأن التضخم يحدث عندما يتجاوز الطلب الحالي للسلع والخدمات القدرة الإنتاجية الحالية، مما يؤدي إلى ارتفاع الأسعار. وبالتالي، فإن النمو الاقتصادي يتطلب زيادة الإنتاج لتلبية الطلب المتزايد.

التعريف المبني على الآثار الناتجة عن التضخم: يبنى أصحاب هذا المعيار تعريفهم على الخصائص والآثار الناتجة عن التضخم ومن أهم تعريفاتهم: تعريف مارشال بأنه: "ارتفاع الأسعار"¹⁸، بينما يعرفه كلوز بأنه: "الحركات العامة لارتفاع الأسعار الناشئة عن العنصر النقدي كعامل محرك دافع"¹⁹. اعتمد أصحاب هذا المعيار في تعريف التضخم على التأثير الرئيسي له وهو ارتفاع الأسعار.

تتفق تعاريف التضخم لدى الفقهاء المعاصرين والاقتصاديين على أنه يشير إلى ارتفاع مستمر وملحوس في أسعار السلع والخدمات، ويرافق ذلك بانخفاض مستمر في القيمة الشرائية للنقود. وبالتالي، توجد علاقة عكسية بين المستوى العام للأسعار والتغيرات في القيمة الشرائية للنقود. وفي حال

15 الحسين، "أثر التضخم على الحقوق والالتزامات الآجلة"، ص30.

16 كينز: هو عالم اقتصادي انجليزي ولد في عام 1883 وتوفي في عام 1946. ويعتبر أحد أكثر الاقتصاديين نفوذاً في القرن العشرين، يعتبر مؤسس الاقتصاد الكينزي الذي حمل اسمه، والذي يعتبر واحداً من أهم المدارس الاقتصادية في التاريخ. ويعتبر كتابه النظرية العامة للتوظيف والفائدة والنقد الذي نشره في عام 1936 واحداً من أهم الكتب في تاريخ الاقتصاد. المرجع: ويكيبيديا، "جون مينارد كينز"، <https://2u.pw/G6Q3uI>، [13. 03. 2024م].

17 الحسين، "أثر التضخم على الحقوق والالتزامات الآجلة"، ص30

18 المرجع السابق.

19 علو مسعودة، يوسف مرزوق، أثر تغيرات سعر الصرف على التضخم، (الجزائر، 2016م)، ص43.

ارتفع المستوى العام للأسعار بنسبة معينة في فترة محددة، فإن القيمة الشرائية للنقود ستتناقص بنفس النسبة، والعكس صحيح.

فالتضخم يتميز بالارتفاع المستمر والعام للأسعار، ولا يمكن اعتبار ارتفاع الأسعار في بعض السلع أو في فترة معينة فقط كتضخم، فعلى سبيل المثال، إذا ارتفعت الأسعار في عام واحد فقط دون أن يحدث ذلك في الأعوام الأخرى، أو في بعض السلع فقط دون غيرها، فهذا لا يعتبر تضخماً.

ومما سبق يمكن أن نستخلص التعريف الآتي للتضخم:

التضخم: هو انخفاض القيمة الشرائية للعملة مقابل الارتفاع المتزايد في المستوى العام للأسعار في فترة زمنية.

من خلال التعريف السابق نستنتج أن: هناك شرطين لوجود ظاهرة التضخم، وهما:

الشرط الأول للتضخم يتمثل في ارتفاع أسعار جميع السلع والخدمات، بينما الشرط الثاني يتمثل في استمرارية هذا الارتفاع لفترة زمنية طويلة²⁰ أي أن يكون بشكل واضح وملحوس، ويمكن اعتبار معدلات التضخم التي تقل عن 5% ضمن الإطار المقبول لزيادة الأسعار لأنها لا تؤثر بشكل ملحوس على القوة الشرائية للنقود، كما وأنها لا تشكل عبئاً حقيقياً على دخول الأفراد ولن يشعر بها عامة الناس²¹.

• مفهوم التضخم عند الفقهاء:

لم يذكر التضخم في نص الفقهاء المتقدمين، حيث كان انصباب حديثهم على تغير قيمة العملة، والذي يختلف عن مصطلح التضخم. ومع ذلك، فإن هذا لا يعني عدم حدوث ظاهرة التضخم في العصور السابقة، حيث تشير الأدلة

20 إلهام عبد الله باجنيد، "التضخم النقدي (آثاره، والحلول الشرعية والاقتصادية لمعالجته)"، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الرابعة والعشرون. ص35.

21 عبد الرحمن مقداد، السياسات الاقتصادية، (إسطنبول: جامعة صباح الدين زعيم، محاضرات في الاقتصاد الكلي).

التاريخية إلى وقوعها في فترات متعددة، كما حدث في عهد الرسول صلّ الله عليه وسلم، حيث ارتفعت الأسعار بسبب القحط وانحباس المطر فقد روى أنس بن مالك رضي الله عنه (أَنَّ رَجُلًا، دَخَلَ الْمَسْجِدَ يَوْمَ جُمُعَةٍ مِنْ بَابٍ كَانَ نَحْوَ دَارِ الْقَضَاءِ، وَرَسُولُ اللَّهِ صلّى الله عليه وآله قَائِمٌ يَخْطُبُ، فَاسْتَقْبَلَ رَسُولَ اللَّهِ صلّى الله عليه وآله قَائِمًا، ثُمَّ قَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، هَلَكَتِ الْأَمْوَالُ وَانْقَطَعَتِ السُّبُلُ، فَادْعُ اللَّهَ يُغِيثُنَا، فَرَفَعَ رَسُولُ اللَّهِ صلّى الله عليه وآله يَدَيْهِ، ثُمَّ قَالَ: اللَّهُمَّ اغْنِنَا، اللَّهُمَّ اغْنِنَا، اللَّهُمَّ اغْنِنَا قَالَ أَنَسٌ: وَلَا وَاللَّهِ، مَا نَرَى فِي السَّمَاءِ مِنْ سَحَابٍ، وَلَا قَرَعَةً وَمَا بَيْنَنَا وَبَيْنَ سَلْعٍ مِنْ بَيْتٍ وَلَا دَارٍ، قَالَ: فَطَلَعْتُ مِنْ وَرَائِهِ سَحَابَةٌ مِثْلُ التُّرْسِ فَلَمَّا تَوَسَّطَتِ السَّمَاءَ انْتَشَرَتْ، ثُمَّ أَمْطَرَتْ، فَلَا وَاللَّهِ، مَا رَأَيْنَا الشَّمْسَ سِتًّا)²²، فالحديث يشير إلى وقوع التضخم في عهد الرسول صلّى الله عليه وآله، حيث أن رجلاً دخل المسجد خلال يوم الجمعة وأعرب عن معاناته من نقص الأموال والسبل بسبب التقلبات الاقتصادية، وكانت الأسعار في تلك الفترة عالية بسبب نقص الإمدادات الغذائية بسبب انحباس الأمطار وندرة الغذاء، مما يدل على وقوع التضخم في ذلك الوقت. ما وجد أن الفقهاء السابقين تناولوا في حديثهم ما كان يعرف عندهم بالفلوس النقود الاصطلاحية، التي لم تكن متخذة من الذهب والفضة، وأيضاً تطرقوا إلى النقود الأصلية وهي الذهب والفضة. كما يلاحظ أن حديثهم كان يدور حول تغير قيمة أو سعر العملة بالنسبة لعملة أخرى، وكان يتعلق بتغير يحدث بعد إتمام الالتزام والعقد وقبل الوفاء والسداد.

بالنسبة للفقهاء المعاصرين، فقد قاموا بتعريف التضخم بطرق متعددة تشابه تعريفات الاقتصاديين، ومن هذه التعريفات:

عرفها د. رفيق المصري بقوله: "هو الارتفاع المستمر في المستوى العام للأسعار، ويترتب عليه تدهور القوة الشرائية للنقود"²³.

وعرفها د. علي القره داغي بقوله: "زيادة النقود، أو وسائل الدفع الأخرى

22 محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، ط3. (بيروت: مؤسسة الرسالة ناشرون، 2019م)، في كتاب الاستسقاء، باب الاستسقاء في خطبة الجمعة غير مستقبل القبله، رقم الحديث 1014.

23 رفيق يونس المصري، آثار التضخم على العلاقات التعاقدية في المصارف الإسلامية والوسائل المشروعة للحماية، (دمشق: دار المكتبي، 2009م) ص7.

على حاجة المعاملات²⁴

وعرفها د. محمد علي القري: "الارتفاع الملموس للمستوى العام للأسعار في بلد خلال فترة زمنية معينة"²⁵.

كما وعرفها د. شوقي أحمد دنيا: "انخفاض مستمر في سعر النقود، أو في قيمة النقود، أو في القوة الشرائية للنقود"²⁶.

وعرفها د. محمد أنس زرقا: "هو التصاعد المطرد للأسعار عموماً خلال فترة زمنية"²⁷.

وبتأمل التعاريف السابقة نجد أنها تتفق في بعض النقاط وتختلف في بعضها الآخر.

فالنقاط المتفق عليها بين التعاريف السابقة هي:

- يتعلق التضخم بزيادة الأسعار في الاقتصاد.

- يترتب على التضخم تدهور القوة الشرائية للعملة أو النقود.

- التضخم يحدث خلال فترة زمنية معينة.

أما النقاط المختلف فيها بين التعاريف فهي:

- فيشير التعريف الأول إلى أن التضخم هو "الارتفاع المستمر في المستوى العام للأسعار".

- بينما يشير التعريف الثاني إلى "الارتفاع الملموس للمستوى العام للأسعار في بلد خلال فترة زمنية معينة".

²⁴ علي الفرداعي، التضخم وعلاجه، (مجلة مجمع الفقه الإسلامي)، ج 12، ص 1513.

²⁵ محمد علي القري بن عيد، "كساد النقود الورقية وانقطاعها وغلاؤها ورخصها وأثر ذلك في تعيين الحقوق والالتزامات"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.9، 1123/9.

²⁶ شوقي أحمد دنيا، "التضخم والربط القياسي دراسة مقارنة بين الاقتصاد الوضعي والاقتصاد الإسلامي"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.8، ص 1577.

²⁷ محمد أنس الزرقا، "ربط الأجور بتغير المستوى العام للأسعار بين الفقه والاقتصاد"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.8، ص 1648.

يمكن اعتبار التعريف الثاني محددًا أكثر من التعريف الأول، حيث يحدد الفترة الزمنية والبلد بدقة.

- في التعريف الثالث، يشير إلى "انخفاض مستمر في سعر النقود، أو في قيمة النقود، أو في القوة الشرائية للنقود".

يمكن اعتبار هذا التعريف أكثر تحديدًا من التعاريف الأخرى، حيث يشير إلى التأثير المباشر على النقود والقوة الشرائية.

- في التعريف الرابع، يشير إلى "التصاعد المطرد للأسعار عمومًا خلال فترة زمنية".

وهذا يشير إلى زيادة التضخم بشكل مستمر ومتواصل دون انقطاع.

التعريف الرابع: هو التعريف الأول الذي يصف التضخم بأنه الارتفاع المستمر في المستوى العام للأسعار، ويترتب عليه تدهور القوة الشرائية للنقود. هذا التعريف يشمل النقاط المتفق عليها في جميع التعاريف المذكورة، حيث يشير إلى ارتفاع مستمر في الأسعار عمومًا خلال فترة زمنية، مما يؤدي إلى انخفاض القوة الشرائية للنقود، ويؤثر بشكل مباشر على المجتمع والاقتصاد. وبالإضافة إلى ذلك، هذا التعريف هو الأكثر استخدامًا والأكثر شمولية، حيث يمكن تطبيقه على مختلف الاقتصادات والأوضاع المالية.

1.1.2. نبذة عن تاريخ التضخم:

من الضروري أن نشير إلى أنه لا يوجد تاريخ محدد لبداية حدوث التضخم. وكانت النظرة إلى التضخم تتفاوت من حضارة لأخرى، وبالتالي، يصعب تحديد نقطة بداية دقيقة. فهم تاريخ التضخم، يمكننا استعراضه على شكل حقب زمنية استنادًا إلى المعلومات المتاحة والسجلات التاريخية. يمكن تقسيم هذه الحقب الزمنية إلى فترات تاريخية معينة كما يلي:

1- الحقب الزمنية الأولى: حدوث التضخم في فترة ما قبل بعثة النبي

محمد ﷺ:

قبل أن نستعرض المعلومات التاريخية في هذه الحقبة، لا بد من التأكيد على أن هناك حالاتٍ من ارتفاع الأسعار قد حدثت قبل الميلاد في مناطق مختلفة من العالم؛ كان ذلك نتيجة لظروف محددة مثل الجفاف والقحط الذين تأثرت بهما بعض المناطق في مراحل تاريخية سابقة. هذه الظروف الطبيعية أدت إلى ارتفاع مؤقت في الأسعار الذي انحسر بعد زوال أسبابه.

وخير دليل على ذلك قصة الجفاف الذي حدث في مصر خلال العهود الفرعونية، والتي وردت في القرآن الكريم في سورة يوسف قال تعالى: ﴿قَالَ تَزْرَعُونَ سَبْعَ سِنِينَ دَأْبًا فَمَا حَصَدْتُمْ فَذَرُوهُ فِي سُنْبُلِهِ إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تَأْكُلُونَ ﴿٥٧﴾ ثُمَّ يَأْتِي مِنْ بَعْدِ ذَلِكَ سَبْعٌ شِدَادٌ يَأْكُلْنَ مَا قَدَّمْتُمْ لَهُنَّ إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تُحْصِنُونَ ﴿٥٨﴾﴾ [سورة يوسف: 47-48] فقد شهدت مصر في تلك الفترة أزمة اقتصادية خانقة على مدى سبع سنوات متتالية، كانت الأزمة تتمثل في نقص الموارد الزراعية بسبب سبع سنوات متتالية من الجفاف، مما أدى إلى نقص إمدادات الطعام وارتفاع الأسعار وزيادة الجوع والفقر بين الناس، وقد كان سيدنا يوسف عليه السلام متميزًا بمعرفته بالمستقبل من خلال تفسيره لرؤيا الملك. ولذلك، كان يعلم أكثر من غيره بأهمية اتخاذ سياسات تفشيفية خلال فترات الازدهار، وقد كان هذا هو السبب وراء طلبه للمنصب الذي أوكل إليه. فقد وُصِفَ بأنه ذو علم وبصيرة بما يحتاجه الناس والاقتصاد في تلك الفترات. فقدم سيدنا يوسف عليه السلام برنامجًا إصلاحيًا طويل المدى لمواجهة الأزمة الاقتصادية التي تأثرت بها مصر ووصلت إلى فلسطين، تضمن هذا البرنامج توازنًا بين أربع عمليات اقتصادية رئيسية: الإنتاج، الاستهلاك، الادخار، وإعادة الاستثمار. فقام سيدنا يوسف أولاً بتحديد أهداف واضحة لكل عملية، ثم وضع السياسات والوسائل والجدول الزمنية اللازمة لتنفيذ الخطة، ثم بدأ مرحلة التنفيذ دون إهمال الجانب الأخلاقي الذي يمثل محور التغيير، حيث لم يبدأ في تنفيذ الخطة قبل أن يقدم دليلاً على براءته. تعكس قصة سيدنا يوسف عليه السلام كيف يمكن للتخطيط والتنظيم واتخاذ القرارات الحكيمة أن يلعبوا دورًا حاسمًا في معالجة الأزمات الاقتصادية وتحقيق النجاح الاقتصادي. تظهر هذه القصة أهمية العدالة والصدق والثقة في التعامل الاقتصادي.

"وتشير المعلومات التاريخية كذلك الى أن هنالك موجة تضخم قد حدثت

بحدود عامي 218 - 220 قبل الميلاد في الإمبراطورية الرومانية نتيجة الحروب التي شنتها الإمبراطورية حيث عمدت الدولة الى تخفيض نقاء عملتها المعدنية ووزنها لتمويل عملياتها العسكرية فأفضى ذلك الى الارتفاع بالأسعار²⁸.

2- الحقبة الزمنية الثانية: حدوث التضخم بعد بعثة محمد ﷺ:

شهدت المجتمعات الإسلامية العديد من الأزمات الاقتصادية التي أثرت على الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمسلمين. تضمنت هذه الأزمات مشكلات مثل الجفاف والمجاعات والتضخم الاقتصادي، وقد تعامل النبي والخلفاء الراشدين مع هذه الأزمات بحكمة وإجراءات اقتصادية ملائمة.

على سبيل المثال، ما حدث في عهد الرسول ﷺ عندما غلت الأسعار، فعن أنس بن مالك قال: قَالَ: النَّاسُ يَا رَسُولَ اللَّهِ، غَلَا السِّعْرُ فَسَعَّرْنَا، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: «إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّازِقُ، وَإِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى اللَّهَ وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يُطَالِبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ»²⁹.

وقد جاء في شرح الحديث: "ارتفعت أسعار السلع في زمان النبي ﷺ، فطلب الناس منه أن يحدّد لهم أسعار السلع، فقال لهم رسول الله ﷺ: «إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّازِقُ» أي: إن الله تعالى هو الذي يُرَخِّصُ الأشياءَ وَيَغْلِيهَا، وهو الذي يضيق الرزق على من يشاء ويوسعه على من يشاء، أي: فمن حاول التسعير فقد عارض الله ونازعه فيما يريد، ويمنع العباد حقوقهم مما أولاهم الله تعالى في الغلاء والرخص. ثم قال ﷺ: «وَإِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى اللَّهَ وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يُطَالِبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ» وهذا إشارة إلى أن المانع له من التسعير مخافة أن يظلمهم في أموالهم؛ فإن تسعير السلع تصرف فيها بغير إذن أهلها فيكون ظلماً، لكن إذا تواطأ الباعة مثلاً من تجار ونحوهم على رفع أسعار ما لديهم أثرة منهم، فلولي الأمر تحديد سعر عادل للمبيعات

28 سعود جايد مشكور العامري، محاسبة التضخم بين النظرية والتطبيق، (عمان: دار زهران للطباعة والنشر والتوزيع، 2014م)، ص 10.

29 أبو داود السجستاني، سنن أبي داود، تحقيق محيي الدين عبد الحميد. (بيروت: المكتبة العصرية) 272/3، حديث صحيح رقم: 3451.

مثلاً؛ إقامة للعدل بين البائعين والمشتريين، وبناء على القاعدة العامة، قاعدة جلب المصالح ودرء المفاسد، وإن لم يحصل تواطؤ منهم وإنما ارتفع السعر بسبب كثرة الطلب وقلة العرض، دون احتيال، فليس لولي الأمر أن يحدد السعر، بل يترك الرعية يرزق الله بعضهم من بعض، وعلى هذا فلا يجوز للتجار أن يرفعوا السعر زيادة عن المعتاد ولا التسعير، وعليه يحمل هذا الحديث³⁰.

فيدل الحديث على أن التسعير فيه مظلمة (فيكون محرم)، إلا إذا رأى ولي الأمر أن التسعير فيه مصلحة للناس ودفع للظلم فيجوز.

ومن الأزمات الاقتصادية تلك التي حدثت في عهد عمر بن الخطاب رضي الله عنه ففي فترة حكمه، حدثت إحدى أكبر الأزمات الاقتصادية في الدولة الإسلامية، والتي اشتهرت بأزمة عام الرمادة³¹. تلك الأزمة وقعت في السنة السابعة عشرة والثامنة عشرة من الهجرة، في فترة انقطاع الأمطار والرياح الجافة، مما أدى إلى محنة اقتصادية حادة.

تأثرت مناطق متعددة في الدولة الإسلامية بهذه الأزمة، بما في ذلك شبه الجزيرة العربية والحجاز والمناطق المجاورة. وتسبب انقطاع المطر لمدة تسعة أشهر وانخفاض مخزون الموارد الغذائية في تدهور الأوضاع الاقتصادية. فقد فني الكثير من قطعان الغنم والماشية، وأصبحت المواد الغذائية نادرة. وكانت له تبعات وآثار اقتصادية تمتد إلى الأسواق، حيث أصبحت خالية تماماً، ولم يبقَ فيها ما يمكن بيعه أو شراؤه، وأصبحت الأموال في أيدي أصحابها بلا قيمة، إذ لا يجدون ما يلبي احتياجاتهم. بدأ عمر بن الخطاب رضي الله عنه بتنفيذ مجموعة من السياسات للتصدي للأزمة الاقتصادية ولمواجهة تداعياتها. من هذه السياسات³²:

30 موسوعة الأحاديث النبوية، "حديث إن الله هو المسعر القابض الباسط الرازق وإني لأرجو أن ألقى الله وليس أحد منكم يظالمني بمظلمة في دم ولا مال"، <https://hadeethenc.com/ar/browse/hadith/8290> [15. 03. 2024م].

31 صلاح التيجاني حمودي، "معالجة الخليفة عمر بن الخطاب لمشكلة المجاعة في عام الرمادة"، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، م1 (1989م): 86.

32 المرجع السابق، ص 94.

ضرب من نفسه للناس قدوة، ففي بداية الأمر أخذ عمر على نفسه بأن يحيا، كما يحيا رعاياه حيث قال: "كيف يعينيني شأن الرعية إذا لم يمسنى ما مسّهم؟!"³³. وقد روي "أنه أتى عمر بن الخطاب بخبز مفتوت بسمن عام الرمادة فدعا رجلا بدويا يأكل معه، فجل البدوي يتبع باللقمة الودك في جانب الصّحفة، فقال له عمر: كأنك مُقفر من الودك، فقال: أجل ما أكلت سمنا ولا زيتا ولا رأيت أكلا له منذ كذا وكذا الى اليوم، فحلف عمر لا يذوق لحما ولا سمنا حتى يحيا الناس أول ما أحيوا"³⁴. "فكان بذلك حتى أحيى الناس من أول الحيا"³⁵.

ولم يكتف عمر بتحريم الطيب من الطعام على نفسه فقط بل حرمه على أفراد أسرته لكي يحسوا بما حل بالمسلمين. كما بذل عمر كل ما في وسعه لتخفيف وطأة المجاعة على رعيته، فكان الفاروق عمر يقوم بتوزيع الطعام على العديد من القبائل في مناطقهم، وذلك من خلال لجان شكلها. وعند وصول إبل عمرو بن العاص إلى منطقة الشام، قام الخليفة عمر بإرسال من يشرف على توزيع هذه الإبل عند دخولها جزيرة العرب. ومن أبرز السياسات التي اتبعها عمر هي إيقاف حد السرقة، لأن الناس كانوا يسرقون بحثاً عما يطعمون به أنفسهم وأسرهم لا بقصد السرقة. فقد روي عنه أنه قال: "لا قطع في عام سنة"³⁶ وقد فسر ابن قدامة ذلك بقوله: " أن المحتاج إذا سرق ما يأكله، فلا قطع عليه، لأنه كالمضطر"³⁷. وهذا القرار يتماشى مع عدالة الإسلام وسماحته ويعكس رؤية العدل والرحمة التي اتسم بها عمر بن الخطاب رضي الله عنه وحرصه على توفير الحاجات الأساسية للناس في زمن الأزمات. كما وأوقف عمر إلزام الناس بدفع الزكاة في عام الرمادة، حتى انتهت المجاعة بدأ بجمع الزكاة عن عام الرمادة. وبهذا التوجه الحكيم، نجح الفاروق عمر بن الخطاب في إدارة الأزمة الصعبة بحكم، حيث قام بتوزيع

33 أبو جعفر ابن جرير الطبري، تاريخ الرسل والملوك، (مصر: دار المعارف، 1967م)، 98/4.

34 محمد بن سعد، كتاب الطبقات الكبير، (القاهرة: مكتبة الخاني، 2001م)، 29/3.

35 الطبري، تاريخ الرسل والملوك، 98/4.

36 عبد الله بن أحمد بن قدامة، المغني، (مكتبة القاهرة: 1969م)، ج 9، ص 136.

37 المرجع السابق، 136/9.

الموارد بشكل عادل بين الناس. كما لجأ إلى الدعاء بإخلاص وصدق، طالباً من الله تعالى رحمته ونجاح جهوده في تخطي تلك الأزمة.

1.2. أسباب ارتفاع التضخم عامة وفي تركيا خاصة:

1.2.1. أسباب ارتفاع التضخم عامة:

قد ينشأ التضخم من أسباب طبيعية وأسباب غير طبيعية³⁸. تشمل الأسباب الطبيعية الزلازل والبراكين والأعاصير والفيضانات والجفاف والأوبئة وتلوث البيئة، حيث تؤدي هذه الظواهر إلى تدمير الممتلكات والبنية التحتية والإنتاج الزراعي والصناعي. وهذا يؤدي في النهاية إلى زيادة في أسعار المنتجات والخدمات وزيادة في معدلات التضخم. وبالإضافة إلى ذلك، يؤثر التلوث والأوبئة على الإنتاج والطلب ويزيدان من تكاليف الإنتاج، مما يؤدي إلى زيادة في أسعار المنتجات والخدمات وزيادة في معدلات التضخم. ومن الجدير بالذكر أن التضخم الناجم عن العوامل الطبيعية والكوارث غالباً ما يكون مؤقتاً ويتلاشى مع الزمن، إذ يمكن للأسعار أن تعود إلى مستوياتها الطبيعية بمجرد استعادة الإنتاج والاستقرار في الأسواق. ومن الأسباب غير الطبيعية، الحروب والحصار الاقتصادي وغيرها من الأحداث التي يتسبب فيها الإنسان، ولقد ظهرت العديد من الآراء التي حاولت تفسير التضخم وتعزيزه إلى عوامل متعددة، مثل تضخم العرض النقدي وانخفاض قيمة العملة، وارتفاع أسعار المواد الخام والطاقة، وغيرها من العوامل التي تؤثر على الاقتصاد.

• العامل النقدي:

تعد زيادة كمية النقود المعروضة في التداول من الأسباب الرئيسية لحدوث التضخم، إذ أن إصدار الدولة كمية من النقود تزيد عن الكمية المطلوبة مع نفس كمية السلع، يؤدي إلى زيادة الطلب على السلع وزيادة الأسعار، مما

38 المصري، آثار التضخم على العلاقات التعاقدية في المصارف الإسلامية والوسائل المشروعة للحماية، ص7.

يؤدي في النهاية إلى حدوث التضخم³⁹.

• زيادة الطلب الكلي (تضخم الطلب):

يحدث هذا النوع من التضخم عندما يكون هناك زيادة في الطلب الكلي على العرض الكلي، مما يتسبب في عدم التوازن في الأسواق، فسعر السلعة يتحدد عندما يتساوى الطلب عليها مع المعروض منها، وعند حدوث زيادة في الطلب على السلعة مع بقاء المعروض على حاله، فإن سعر السلعة يرتفع⁴⁰.

• تزايد التكلفة:

ويعرف بتضخم دفع التكاليف يعني زيادة في تكاليف الإنتاج التي تؤدي إلى زيادة في الأسعار، وينشأ بشكل عام بسبب زيادة تكاليف الإنتاج، وخاصة تكاليف الأجور، حيث يؤدي أي ارتفاع في التكاليف إلى زيادة في الأسعار.

من الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى تضخم دفع التكاليف ندرة المواد الخام، وزيادة الضرائب، وتكاليف العمال، وغيرها من الأسباب. وعندما يحدث زيادة في تكاليف الإنتاج بنسبة أكبر من الزيادة في الإنتاجية، فإن ذلك يؤدي إلى ارتفاع الأسعار وحدث التضخم⁴¹.

• استيراد معظم السلع والخدمات من الخارج:

التضخم المستورد ويعرف هذا التضخم على أنه الزيادة المستمرة والمتسارعة في أسعار السلع والخدمات المستوردة من الخارج، حيث يؤدي هذا الارتفاع في الأسعار إلى زيادة أسعار بيع هذه المنتجات في الأسواق المحلية وتفشي التضخم المستورد.

وهناك أسباب أخرى للتضخم، مثل التضخم الناشئ عن الحصار الاقتصادي كما حدث في قطر عام 2017، وكذلك ارتفاع نسبة الفائدة وغيرها من العوامل الأخرى⁴².

39 شوقي دنيا، النقود والتضخم، (الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، 2017)، ص 123.

40 هتهات، دراسة اقتصادية وقياسية لظاهرة التضخم في الجزائر، ص 32.

41 دنيا، النقود والتضخم، ص 123.

42 عباس، آليات علاج التضخم النقدي في الفقه الإسلامي، ص 31.

1.2.2 أسباب ارتفاع التضخم في تركيا خاصة:

من المعروف أن التضخم ينشأ نتيجة عدم توازن بين إجمالي الطلب والعرض الكلي للسلع والخدمات. وبالتالي، كلما زاد الطلب على السلع والخدمات عن العرض الكلي، زادت الأسعار. وتُعتبر الزيادة في المعروض من النقود (طباعة مزيد من النقود - تخفيض قيمة النقد - شراء سندات حكومية من سوق ثانوية) السبب الرئيسي وراء التضخم، الأمر الذي ينتهي بفقدان القوة الشرائية للنقد.

من أسباب التضخم المعلن عنها من قبل مؤسسات الدولة ارتفاع أسعار الغذاء والنفط في العالم. إلا أن هذا سبب واحد رغم أهميته إلا أن هناك أسباب للتضخم كثيرة منها:

أسباب اقتصادية: وهي الأسباب الأساسية، منها⁴³:

- الإنفاق العام: فكلما زاد الإنفاق العام يزيد الطلب الكلي للسلع والخدمات، وعند عجز الضرائب عن تغطية هذا الإنفاق يتم طباعة المزيد من الأوراق النقدية وإنفاقها وهذا بدوره يزيد من حدة التضخم.
- تدهور العملة المحلية: تأثرت الليرة التركية بالعديد من الأزمات السياسية والاقتصادية في السنوات الأخيرة، مما أدى إلى تدهور قيمتها مقابل الدولار الأمريكي والعملات الأخرى، مما يجعل السلع المستوردة أكثر تكلفة وبالتالي ارتفاع الأسعار⁴⁴.
- زيادة سرعة التداول: فعندما يمر الاقتصاد بمرحلة ازدهار، يميل الأفراد إلى إنفاق الأموال بسرعة أكبر، مما يسهم في زيادة تداول الأموال وبذلك يزيد التضخم.

43 علي دمير، "الاقتصاد التركي بين التضخم والانتعاش (تقرير)"، <https://2u.pw/hJKhDK>، [13. 03. 2024م].

44 عبد الحافظ الصاوي، "ارتفاع التضخم في تركيا.. الأسباب والتداعيات والحلول"، <https://2u.pw/v2ICB> [13. 03. 2024م].

• زيادة تكاليف
يشمل

- النقص الحقيقي في وسائل الإنتاج في أوقات محددة: ويؤثر ذلك على الإنتاج مما يؤدي إلى زيادة الأسعار والتضخم.
 - عدم القدرة على تلبية إجمالي الإنتاج احتياجات الطلب المحلي كذلك الطلب الخارجي لذلك يتم اللجوء إلى الاستيراد مما يخلق تضخماً في الاقتصاد المحلي.
 - تقلبات سوق النفط: يعتمد الاقتصاد التركي بشكل كبير على واردات النفط والغاز، وبالتالي فإن أي تغيير في أسعار النفط العالمية يؤثر على ارتفاع التضخم في البلاد.
 - التباين في أسعار الصرف: تأثير العملات الأجنبية على الاقتصاد التركي هو عامل أساسي في ارتفاع التضخم، حيث إن تقلبات سوق العملات الأجنبية تؤثر على قدرة البلاد على شراء السلع المستوردة وتحديد أسعارها.
- أسباب غير اقتصادية: هناك العديد من الأسباب غير الاقتصادية التي يُمكن أن تتسبب في تضخم الاقتصاد منها⁴⁵:
- حدوث كوارث طبيعية مثل الفيضانات وكذلك عدم نزول المطر وهذا ما حدث في الفترة الأخيرة.
 - حدوث الكوارث كالزلازل وزلازل جنوب تركيا مثال حي على ذلك.
 - الحروب وتبعاتها كالحرب الروسية الأوكرانية وتأثيرها على تركيا.
 - الأمراض والأوبئة كوفيد 19 انموذجاً.
- كل ذلك مجتمعا أو منفردا له تأثير كبير في ارتفاع أسعار السلع الأمر الذي يؤدي الى ارتفاع التضخم.

45 ناجي بن محمد شفيق عجم، "مفهوم كساد النقود الورقية وأثره في تعيين الحقوق والالتزامات الأجلة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.9، ص1072.

أسباب سياسية: تعاني تركيا أيضا من عدة أسباب سياسية قد تساهم في زيادة معدلات التضخم، منها⁴⁶:

- الأوضاع الأمنية: يعتبر التهديد الإرهابي والحرب الدائرة في الجوار من العوامل التي تؤثر على الاستقرار السياسي والأمني في تركيا، مما يسبب عدم الاستقرار في الاقتصاد وزيادة التضخم.
 - الاضطرابات السياسية: حيث تشهد تركيا منذ فترة طويلة حالة من الاضطرابات السياسية، مما يؤثر على الاستقرار الاقتصادي وزيادة التضخم.
 - العوامل الجيوسياسية: حيث يمر العالم بتحويلات جيوسياسية كبيرة، وتركيا تعاني من عدم الاستقرار في المنطقة، بسبب الصراعات الجيوسياسية في المنطقة وتراجع العلاقات التجارية مع بعض الدول المجاورة مما يؤثر على الاقتصاد ويزيد من التضخم.
 - تدهور العلاقات مع بعض الدول: تعاني تركيا من تدهور العلاقات مع بعض الدول، مثل الولايات المتحدة وألمانيا والاتحاد الأوروبي، مما يؤثر على الاقتصاد التركي وزيادة التضخم.
 - المعارضة التركية: لا يمكن القول بشكل قطعي أن المعارضة التركية لها دور مباشر في ارتفاع التضخم في تركيا، فهناك عدة عوامل اقتصادية وسياسية تلعب دورًا في تشكيل هذه المعدلات. ومع ذلك، فإن الصراعات السياسية وعدم الاستقرار في البلاد يمكن أن تؤثر على مستويات الثقة لدى المستثمرين الأجانب والمحليين، مما يؤدي إلى تدفقات نقدية أقل إلى الاقتصاد التركي وزيادة معدلات التضخم.
- أسباب شرعية: تعتمد الأنظمة العلمانية - ومنها تركيا - على قوانين وضعية لا تأخذ بعين الاعتبار الجوانب الشرعية، مما ينعكس سلبيًا على الاقتصاد ويؤدي إلى التضخم، منها:

46 أشرف دوابه، "التضخم في تركيا.. الازمة والمخرج 2"، <https://arabi21.com> [13 .03 .2024م].
وينظر: مجموعة لالي العقارية، "التضخم في تركيا 2023: الأسباب والحلول المقترحة"، <https://lalegroup.com.tr/2023/11/15/inflation-in-turkey> [13 .03 .2024م].

• تعطيل نظام الزكاة⁴⁷: إن تطبيق فريضة الزكاة له أثره في كبح جماح الطلب التضخمي، وذلك من خلال توفير التدفقات النقدية.

يمكن للانتظام في جمع حصيلة الزكاة بداية كل حول قمري أن يؤمن كميات كافية من النقد للتداول، ويحول دون الحاجة إلى عمليات الإصدار النقدي من قبل السلطات النقدية. وتعطيل نظام الزكاة، يؤدي إلى زيادة الإنفاق الكلي في المجتمع. وذلك لأن التوسع في الاستهلاك يعني زيادة الطلب على السلع والخدمات، وبالتالي زيادة الحاجة إلى زيادة الإنتاج والتصنيع. وإذا لم يتم الحفاظ على التوازن بين العرض والطلب، فإن ذلك يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع الأسعار وتضخم الاقتصاد. وبالتالي فإن تطبيق نظام الزكاة يضمن توفير حد الكفاية اللازم لجميع أفراد المجتمع دون السعي إلى الكمالية، مع الالتزام بتحقيق المقاصد الشرعية المرتبطة بهذا التشريع. وتتمثل هذه المقاصد في توفير كفاية مصارف الزكاة دون الارتفاع إلى مستويات الاستهلاك الكمالية. وبالإضافة إلى ذلك، يتميز الميل الحدي للاستهلاك (والذي يعد من مؤشرات الاستهلاك) لدى مصارف الزكاة بالاتجاه إلى الانخفاض مع زيادة الدخل، وهو ما يؤكد عدم السعي إلى التبذير والإسراف المحظورين شرعاً.

وبوجود تشريع الزكاة العينية، يمكن التحكم في الإنفاق الغير الضروري للنقود والحفاظ على قيمتها الشرائية بدلاً من التدهور. كما أن جباية وتوزيع زكاة الزروع والثمار وبهيمة الأنعام في صورتها العينية يساهم في الحفاظ على النقود، وتحقيق فوائد لأصحاب الأموال وللمجتمع. وبفرض الزكاة كنفقة واجبة الاستحقاق على رأس المال، يتحفز أصحاب الأموال للاستمرار في الاستثمار وعدم الاكتناز، مما يحقق مصلحة المستثمرين والمجتمع بشكل عام.

• وجود النظام الربوي ورفع الفوائد⁴⁸: حيث يعتبر هذا النظام عاملاً

47 عبد الباسط القرعان ومنير سليمان الحكيم، "دور الزكاة في معالجة مشكلة التضخم"، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، م.11، ع.4 (2015م): 404.

48 عجم، مفهوم كساد النقود الورقية وأثره في تعيين الحقوق والالتزامات الآجلة، 1072/9.

محوّزاً لتجميد الأموال، حيث يتجه أصحاب الأموال إلى وضع أموالهم في البنوك بحثاً عن الفوائد العالية، مما يؤدي إلى تباطؤ عجلة الاقتصاد وزيادة التضخم. ولتفادي هذا الأمر، اتجهت الحكومة التركية في الآونة الأخيرة إلى تخفيض نسبة الفائدة، وذلك لتحفيز أصحاب الأموال على الاستثمار وتعزيز النشاط الاقتصادي.

● معادلة الإنتاج والادخار: يحث الإسلام على العمل والإنتاج، وجعل خير كسب بني آدم ما كان من عمل يده، كما ويشجع على الادخار كونه يؤدي إلى توفير فائض من الإنتاج بعد سد الاحتياجات الأساسية، وجاء ذلك في حديث رسول الله - ﷺ - حينما أوصى عمرو بن العاص بقوله: (إنك إن تذر ورتتكَ أغنياءَ خيرٌ من أن تذرهم عالَةً يتكفّفون النَّاس) ⁴⁹، واعتبر اليد المنتجة خيراً من اليد المستهلكة، ويحث الإسلام أيضاً على الاستهلاك الحكيم الذي يبعد عن الترف والإسراف، ويساعد على زيادة الطلب الفعال في السوق. بذلك، يساهم الإسلام في حماية الاقتصاد من التضخم، الذي يشكل عقبة أمام السياسات الاقتصادية للبلدان المتقدمة والنامية.

1.3. ماهية الأقساط المؤجلة في عقود العقارات:

1.3.1. ماهية الأقساط المؤجلة:

الأقساط المؤجلة هي عبارة عن مبالغ مالية يتم تأجيل دفعها في عقد بيع أو شراء بين طرفين ⁵⁰. وتتميز الأقساط المؤجلة بأنها تمثل جزءاً من ثمن السلعة أو الخدمة التي تم بيعها أو شراؤها، ولكنها لا تدفع عند إبرام العقد، بل يتم تحديد موعد لدفعها في المستقبل ⁵¹.

وتتميز الأقساط المؤجلة بأنها تعطي للمشتري فرصة لتأمين المبلغ

49 البخاري، الجامع الصحيح، في كتاب الوصايا، باب أن يترك ورثته أغنياء خير من أن يتكفّفوا الناس، رقم 2742.

50 عبد النور فارح علي، البيع بالتقسيط أحكامه وآثاره في الفقه الإسلامي، (بيروت: دار العلم، 2022م)، ص73.

51 حسن السيد حامد خطاب، "بيع التقسيط وتطبيقاته المعاصرة"، مجلة مركز الخدمة والاستشارات البحثية، كلية الآداب، (2006م): 8.

المطلوب، وتسهل عليه شراء السلعة أو الخدمة التي يحتاجها حتى لو لم يملك ثمنها، بينما تعطي البائع ضماناً بأن المشتري سيدفع المبلغ في وقت لاحق وفقاً للمتفق عليه بينهما، كما يستطيع التنويع في طرق البيع والتسويق، حيث يبيع نقداً، ويبيع لأجل وبذلك يزيد من أرباحه، ويضاعف رأس ماله، ويزيد من حجم تأثيره الاقتصادي في المجتمع⁵².

يشترط في الأقساط المؤجلة⁵³:

- أن يكون مبلغ القسط وموعده محددين بصورة واضحة ودقيقة، مع تحديد الفترة الزمنية الكاملة لسداد المبلغ المستحق.
 - التحقق من قدرة العميل على سداد الأقساط، وفحص العوامل المالية والاقتصادية التي قد تؤثر على قدرته على السداد.
 - وأن تتم الشروط والأحكام المتعلقة بالأقساط المؤجلة بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وعلى الطرفين احترام هذه الشروط والأحكام لتجنب أي مشاكل في المستقبل.
- أما بالنسبة للنقاط التي تزل بالعقد للأقساط المؤجلة، فمنها:
- عدم تحديد مدة الأقساط المؤجلة بشكل واضح ودقيق في العقد.
 - عدم تحديد تفاصيل دقيقة حول المبلغ المستحق للأقساط المؤجلة، مثل الفوائد والعمولات والرسوم الإضافية.
 - عدم وضع ضوابط وشروط واضحة حول تغيير مواعيد الأقساط أو تعديلها بشكل مفاجئ أو غير مبرر.
 - ألا تتوافق مع الشريعة الإسلامية.

52 عبد الله أبو وهدان، وأحمد نوفل، "أحكام بيع التقسيط في الفقه الإسلامي"، مجلة جامعة النجاح

للأبحاث العلوم الإنسانية، فلسطين، م. 27 ع. 2 (2013م): 10.

53 حسن السيد حامد خطاب، "بيع التقسيط وتطبيقاته المعاصرة"، مجلة مركز الخدمة

والاستشارات البحثية بكلية الآداب، العدد الصادر في يوليو (2006م): 8، أبو وهدان ونوفل،

"أحكام بيع التقسيط في الفقه الإسلامي"، ص 10.

1.3.2. أثر التضخم على الأقساط المؤجلة:

تؤثر الظروف الاقتصادية بشكل كبير على القيمة الشرائية للنقود وعلى قدرة الناس على شراء الممتلكات العقارية وسداد الأقساط المؤجلة في التمويل العقاري. ومن بين هذه الظروف، يأتي التضخم بأثره المباشر على قيمة الأقساط المؤجلة، ويمكن أن يؤدي هذا إلى عدة تحديات ومشاكل، منها:

زيادة قيمة الأقساط: يزيد معدل التضخم من تكاليف المواد الخام والأجور والمصروفات العامة، مما يزيد التكلفة الإجمالية للمشروع العقاري، وعلى الرغم من أن القسط الشهري قد يكون ثابتاً، إلا أن الزيادة في التكلفة يمكن أن تؤدي إلى زيادة القيمة الإجمالية للأقساط.

تأخر السداد: يمكن أن يؤدي التضخم إلى تراكم المديونية على المستحقين، حيث يصعب عليهم دفع الأقساط المتزايدة، مما يؤدي في بعض الأحيان إلى تأخر السداد، ويزيد ذلك من المخاطر المالية للمقرض.

تأثير على العقود المؤجلة: قد يؤثر التضخم على صحة العقود المؤجلة للتمويل العقاري، حيث يمكن أن يتغير القيمة الحقيقية للعقد عندما يصبح التضخم مرتفعاً، ويمكن أن يؤدي ذلك إلى النزاعات المالية والقانونية.

الحد من الطلب: يمكن أن يؤثر التضخم على الطلب على التمويل العقاري، حيث يصبح من الصعب على العملاء تحمل تكاليف الأقساط المتزايدة، ويزيد ذلك من تراجع الطلب على التمويل العقاري.

زيادة الفائدة: قد يزيد المصرف أو الجهة التي تمنح التمويل العقاري من نسبة الفائدة على القرض المؤجل الدفع، مما يزيد من قيمة الأقساط وبالتالي يزيد من العبء المالي على المقرض.

الفصل الثاني التمويل العقاري في تركيا والتضخم

تتمتع تركيا بسوق عقارات حيوي ومتغير باستمرار، ويؤثر التضخم المالي في البلاد على أسعار العقارات، وتعد الشركات العقارية في تركيا من القطاعات الحيوية التي تجذب المستثمرين والمشتريين المحليين والأجانب، ومع تأثيرات التضخم، فإن تحديات الاقتصاد التركي تؤثر بشكل كبير على الشركات العقارية في البلاد، ولمواجهة هذه التحديات، تعمل الشركات العقارية على تطوير استراتيجيات لتحسين جودة الخدمات وتحسين الإدارة المالية وتطوير مشاريع عقارية في مناطق ذات طلب مرتفع وتحقيق الكفاءة في التكاليف والإنتاجي.

في هذا الفصل، يتم تناول نبذة عن سوق العقارات في تركيا وتأثير التضخم المالي عليها، كما يتم التطرق إلى الطرق المستخدمة من قبل الشركات العقارية لمعالجة هذه المشكلة، وقد قسمته الى ثلاثة مباحث:

2.1. التمويل العقاري في تركيا:

2.1.1. ماهية التمويل العقاري:

تعريف التمويل لغة واصطلاحاً:

تعريف التمويل لغة: "وَمُلْتَ تَمَالًا وَمِلْتَ وَتَمَوَّلْتَ وَاسْتَمَلْتَ: كَثُرَ مَالُكَ. وَمَوَّلَهُ غَيْرُهُ، وَرَجُلٌ مَالٌ وَمَمْلٌ وَمَمُولٌ: كَثِيرُهُ، وَهَم مَالَةٌ وَمَالُونَ، وَهِيَ مَالَةٌ أَيْضًا وَمَالَاتٌ، بِالضَّمِّ: أُعْطِيَتْهُ الْمَالُ"⁵⁴. وتمول تعني "الرجل صار ذا مال، وموله غيرُه تمويلاً"⁵⁵.

تعريف التمويل اصطلاحاً: "التغطية المالية لأي مشروع"⁵⁶، ويعرف أيضا

54 مجد الدين الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ط8. (بيروت: مؤسسة الرسالة، 2005م) فصل الميم، ص 1059.

55 محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، ط5. (بيروت: المكتبة العصرية - الدار النموذجية، 1999م)، الميم والواو واللام، ص 301.

56 فيصل بن ظهير مغل، المسائل المستجدة في التمويل العقاري، (الرياض: دار الميمان، 1021م) ص 47.

بأنه: "هو أسلوب للحصول على المبالغ النقدية اللازمة لرفع أو تطوير مشروع ما"⁵⁷.

تعريف العقار لغة واصطلاحاً:

تعريف العقار لغة: "العقار كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار"⁵⁸. ومن أهل اللغة من يعتبر النخل عقاراً، "العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل"⁵⁹.

تعريف العقار اصطلاحاً: "جاء في مجلة الأحكام العدلية: العقار: غير المنقول: ما لا يمكن نقله من محل لآخر كالدور، والأراضي مما يسمى بالعقار.

والمنقول: هو الشيء الذي يمكن نقله من محل إلى آخر، ويشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات.

وفي مجلة الأحكام الشرعية: العقار هو الأرض وحدها، أو ما اتصل بها للقرار، كالدور والبساتين.

والمنقول: هو الشيء الذي يمكن نقله من محل إلى آخر.

فالفقهاء متفقون على أن ما لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر يسمى عقاراً، وأن ما يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء صورته وهيئته منقول"⁶⁰.

57 معروف هشام، "المفاضلة بين مصادر التمويل في المؤسسة"، (دراسة سياسة تمويل المؤسسات الاقتصادية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص مالية وتأمينات وتسيير المخاطر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، 2013م)، ص 22.

58 مجموعة من المؤلفين، المعجم الوسيط، ط2. (بيروت، دار الدعوة، 1972م) باب العين، ج 2، ص 615.

59 الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، العين والقاف والراء، 421/2.

60 دبيان بن محمد الديبان، كتاب المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ط2. (الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية، 2010م)، 255/1.

أما بالنسبة للبناء والشجر، فالفقهاء اختلفوا في تصنيفهما بين العقار والمنقول. فذهب الحنفية الى "اعتباره من المنقولات الا إذا كانا تابعين للأرض فيسري عليهما حكم العقار بالتبعية"⁶¹، "وذهب الجمهور الى اعتبار ذلك من العقار"⁶² لأنه لا يمكن نقلها دون تدميرها أو تغيير هيئتها بشكل كبير.

والراجح - والله أعلم - قول الجمهور، وهو أن العقار يشمل الأرض وما اتصل بها من بناء أو شجر.

مفهوم التمويل العقاري:

التمويل العقاري: "يعرف بأنه ذلك النشاط الاقتصادي الذي يعنى بتدبير السيولة النقدية من قبل أحد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح أحد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاصين أو العاميين"⁶³.

2.1.2. أنواع التمويل العقاري في تركيا:

هناك نوعان من التمويل تم تطبيق العمل بهما منذ عام 2013م، وفيما يلي أنواع التمويل العقاري في تركيا⁶⁴:

النوع الأول: يتم فيه تمويل العقارات في تركيا بالعملة المحلية (الليرة التركية).

النوع الثاني: يتم فيه تمويل العقارات في تركيا باليورو.

61 المرجع السابق، 256/1.

62 المرجع السابق، 256/1.

63 سلام أبو الزهر الفتلاوي وأسامة شهاب حمد الجعفري، "المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري دراسة مقارنة"، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، ع.3 (2015م): 180.

64 انظر: مجموعة لالي العقارية، "تمويل العقارات في تركيا كل ما تريد معرفته للحصول

عليه"، <https://lalegroup.com.tr/2022/12/20/real-estate-financing-in-turkey>، [13].

.03 [2024م].

2.2. سوق العقار وآثار التضخم على السوق:

2.2.1. سوق العقارات في تركيا:

تعد تركيا وجهة جذابة للعديد من المستثمرين والسياح، كما ويعد سوق العقارات في تركيا واحدًا من أكبر الأسواق العقارية في العالم، حيث يتميز بتنوع الممتلكات العقارية المتاحة، بما في ذلك الشقق السكنية، والفيلات، والعقارات التجارية، والفنادق، والمنتجات السياحية، وغيرها. ويعد القطاع العقاري في تركيا مصدرًا هامًا للدخل الوطني، حيث يساهم بشكل كبير في اقتصاد البلاد، يعمل القطاع العقاري على توفير فرص العمل للعديد من العمالة المحلية، ويسهم في تنمية البنية التحتية وتطوير الخدمات العقارية المقدمة كما ويشهد سوق العقارات في تركيا نمواً مستمراً على مدى العقود الأخيرة، وذلك نتيجة للعديد من العوامل المؤثرة، مثل زيادة السكان والنمو الاقتصادي وزيادة الاستثمارات الأجنبية والطلب المتزايد على العقارات في البلاد. وتتركز العديد من الفرص الاستثمارية في تركيا في سوق العقارات، وذلك نظراً للطلب العالي على العقارات والتحول الاقتصادي الإيجابية التي يشهدها البلد.

وتعتبر تركيا مركزاً جذاباً للاستثمارات الأجنبية والمشاريع العقارية الكبرى بسبب موقعها الاستراتيجي، حيث تقع على تقاطع بين أوروبا وآسيا وتحظى بموقع جغرافي هام على البحر الأبيض المتوسط والبحر الأسود؛ يتيح هذا الموقع للمستثمرين الوصول إلى أسواق متعددة وتعزز الاتصالات التجارية والاقتصادية، وبالإضافة إلى ذلك، تتمتع تركيا بتطور بنية تحتية قوية تدعم قطاع العقارات.

تم الاستثمار بشكل كبير في تحسين البنية التحتية بما في ذلك الطرق والمطارات والموانئ والشبكات اللوجستية. هذا التطور يساهم في تسهيل عمليات البناء والتطوير العقاري ويجعل تركيا وجهة مثالية للاستثمار في العقارات. ومع ذلك، تواجه سوق العقارات في تركيا تحديات أيضاً. من بين هذه التحديات التضخم المرتفع، حيث يؤدي التضخم إلى ارتفاع أسعار العقارات وقد يقلل من فرص الشراء للمستثمرين، وبالإضافة إلى ذلك، التغييرات السياسية والاقتصادية المحلية والدولية يمكن أن تؤثر على سوق العقارات في تركيا، مع ذلك، يعد سوق العقارات في تركيا متنوعاً وجذاباً للاستثمار، ويمكن الاستفادة من الفرص المتاحة فيه بالاستثمار بشكل ذكي

واختيار الخيارات المناسبة وفقاً للأهداف والميزانية المحددة.⁶⁵

2.2.2. آثار التضخم على سوق العقارات:

تؤثر عدة عوامل على سوق العقارات في تركيا، منها الاستثمارات الأجنبية التي تلعب دوراً هاماً في تحديد أسعار العقارات وحركة السوق بشكل عام، لأنها تزيد من الطلب وبالتالي ترفع الأسعار، والعرض والطلب أيضاً يلعبان دوراً كبيراً في تحديد الأسعار، فزيادة العرض يمكن أن تؤدي إلى تخفيض الأسعار، بينما زيادة الطلب ترفع الأسعار.

ومن أهم العوامل التي تؤثر على سوق العقارات في تركيا هو التضخم حيث يؤثر التضخم على سوق العقارات في تركيا بعدة طرق، منها:

- زيادة أسعار العقارات: يعتبر ارتفاع معدل التضخم سبباً رئيسياً لارتفاع أسعار العقارات في تركيا، حيث يؤدي إلى زيادة تكاليف البناء والمواد الإنشائية والأجور والتكاليف الإدارية، مما يرفع التكاليف الإجمالية للمطورين والمستثمرين العقاريين وينعكس ذلك في زيادة أسعار العقارات.
- تأثير الفائدة العالية: قد يرتفع معدل الفائدة عند ارتفاع معدل التضخم، مما يجعل الاستثمار في العقارات أقل جاذبية بالنسبة للمستثمرين مقارنة بالاستثمار في المنتجات المالية ذات الفوائد العالية.
- تقليل الطلب على العقارات: يمكن أيضاً أن يؤدي التضخم إلى تقليل الطلب على العقارات في تركيا، حيث يزيد القلق بشأن الاستقرار الاقتصادي، مما يؤدي إلى تراجع الثقة في الاستثمار وعدم الرغبة في الاستثمار في العقارات.
- يشهد الاقتصاد التركي تأثيراً مزدوجاً للتضخم على سوق العقارات. فمن ناحية، يؤدي التضخم إلى تأثير سلبي على النمو الاقتصادي حيث يقلل من الاستثمارات الأجنبية في سوق العقارات ويؤدي إلى تراجع النمو الاقتصادي بشكل عام. يتردد المستثمرون في الاستثمار في

65 شركة امتلاك العقارية، "دليل شامل حول سوق العقارات التركي"،

<https://www.imtilak.net/ar/turkey/articles/turkish-realestate-market> .13] .03

[م2024.

السوق العقاري، ويفضلون تحويل اهتمامهم نحو الاستثمار في الذهب والمعادن الثمينة، مما يقلل الطلب على العقارات.

من ناحية أخرى، يؤدي التضخم إلى تقليل قيمة العملة المحلية، مما يجعل العقارات التركية أكثر جاذبية للمستثمرين الأجانب الذين يسعون للاستثمار في أسواق العقارات الأجنبية. ورغم أن زيادة الاستثمار الأجنبي قد تساهم في زيادة الطلب على العقارات، إلا أنها تؤدي أيضًا إلى ارتفاع أسعارها، مما يزيد الضغط على الأسعار في السوق العقاري التركي.

التالي، يتسبب التضخم في تراجع الاستثمارات المحلية ونمو الاقتصاد، بينما يؤدي في نفس الوقت إلى زيادة الطلب الأجنبي وارتفاع أسعار العقارات، مما يعقد التوازن في السوق العقاري التركي.

● تأثير على الإيجارات: قد يزيد التضخم من تكاليف المعيشة والتكاليف العامة، وبالتالي قد يؤدي إلى زيادة قيمة الإيجارات، يمكن أن يكون ذلك تحديًا للمستأجرين وقد يؤثر على الطلب على العقارات السكنية والتجارية.

● تقليل القدرة الشرائية للمواطنين: يتسبب التضخم في تقليل القدرة الشرائية للمواطنين، وبالتالي قد يؤدي إلى تقليل الطلب على العقارات من قبل السكان المحليين.

وغيرها من الآثار التي تؤثر على سوق العقار.

2.3. ماهية معالجة التضخم بالتعويض:

2.3.1. ماهية التعويض:

التعويض لغة: عوض العوض: هو البديل، واعتراض: أخذ العوض، تقول عوضته تعويضاً أي أعطيته بدل ما ذهب منه⁶⁶.

66 ابن منظور، لسان العرب، 192/7.

واعتاض وتعوض: أي أخذ العوض، والعوض البديل⁶⁷. وجاء في معجم متن اللغة: عَضت: أي دفعت. تعوض واعتاض: أي أخذ العوض⁶⁸. فالعوض: البديل أو الخلف وقد دل على ذلك حديث أبي هريرة رضي الله عنه عندما قال: "فلما أحل الله ذلك للمسلمين، يعني الجزية، عرفوا أنه قد عاضهم أفضل مما خافوا"⁶⁹.
التعويض اصطلاحاً: "هو دفع ما وجب من بدل مالي بسبب إلحاق ضرر بالغير، وهو منفي شرعاً"⁷⁰.

من حيث تعريف التعويض شرعاً، فقد وجدت عدت تعريفات فقهية في كتب الفقه الإسلامي القديمة نوجزها فيما يلي:

تعريف علي الخفيف: "الأعم في لسان الفقهاء هو شغل الذمة بما يجب الوفاء به من مال أو عمل"⁷¹.

وعرفه مصطفى الزرقا: "التزام بتعويض مالي عن ضرر للغير"⁷².

التعريف الذي نقله أبو عبد الله الشوكاني عن صاحب ضوء النهار: "الضمان عبارة عن غرامة التالف"⁷³

وغيرها من التعاريف...

أما تعريف التعويض عند الفقهاء المعاصرين فقد عرفه بعضهم:

67 إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، (بيروت: دار العلم للملايين، 1987م)، 1092/3.

68 أحمد رضا، معجم متن اللغة، (بيروت: دار مكتبة الحياة، 1958-1961م)، 246/4.

69 ابن منظور، لسان العرب، 192/7. وذكر في كتاب: ابن الأثير أبو السعادات، النهاية في غريب الحديث والأثر، (بيروت: المكتبة العلمية، 1979م)، 320/3.

70 هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، دراسات المعايير الشرعية 1، (الرياض: دار الميمان للنشر والتوزيع)، ص 217.

71 علي الخفيف، الضمان في الفقه الإسلامي. (القاهرة: دار الفكر العربي، 2000)، ص 8.

72 مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام. (دمشق: دار القلم، 2004) ص 1035.

73 محمد بن علي الشوكاني، نيل الأوطار، ط1. (مصر: دار الحديث، 1993) 357/5.

بأنه: "هو جبر الضرر الذي يلحق المصاب"⁷⁴.

وعرّفه آخر بأنه: "هو تغطية الضرر الواقع بالتعدي أو الخطأ"⁷⁵.

وعرّفه البعض بأنه "المال الذي يحكم به على من أوقع ضرراً على غيره في نفس أو مال"⁷⁶. وهو التعريف الذي ارتضاه كثير من المعاصرين.

إذاً فالتعويض هو دفع ما يقابل الضرر الذي لحق بشخص ما، سواء كان ضرراً مالياً أو جسدياً أو معنوياً. ويعتبر التعويض واجباً شرعياً في الإسلام، إذ يُنظر إليه كحق من حقوق الإنسان المهمة التي يجب أن تحفظ وتحمى.

2.3.2. معالجة التضخم بالتعويض:

في الفقه الإسلامي، يُعتَبَر مبدأ العدالة والمساواة في المعاملات أمراً أساسياً، وذلك يشمل العقود والصفقات المالية. وتُعَدُّ القيمة الحقيقية للمال أو الأملاك مسألة مهمة للفقهاء، خاصةً في ظل وجود التضخم الذي يُؤثِّر على الاقتصاد ويُمكن أن يؤدي إلى تخفيض القيمة الحقيقية للأموال مع مرور الزمن.

ولم تكن قضية انخفاض قيمة النقود ذات أهمية كبيرة عند الفقهاء القدامى. يعود ذلك إلى أن العملات كانت في غالبيتها من الذهب والفضة، ولكن في الوقت الحاضر، أصبحت هذه المسألة محورية لأن العملات اليوم عملات ورقية، وهذه العملات تمتلك قيمة بناءً على اتفاق الناس وتصنيفهم لها كوسيلة قيمة للتبادل والتداول (أي يعطوها قيمة ويجعلونها أثماناً)، ومع ذلك، فإنها لا تمتلك قيمة في حد ذاتها، بل يمكن للدولة التي تصدرها أن تلغي قيمتها متى أرادت ذلك، كما يمكن أن تتأثر قيمتها بشكل حاد بتغيرات سياسية أو اقتصادية في البلد.

74 سيد أمين، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير في الفقه الإسلامي المقارن، (دون معلومات نشر)، ص 115.

75 وهبة الزحيلي، نظرية الضمان، (دمشق: دار الفكر، 1998)، ص 82.

76 حمد الهاجري، القواعد والضوابط الفقهية في الضمان المالي، ط1. (السعودية: دار كنوز اشبيلية، 2008م)، ص 67.

وهو التعريف الذي ارتضاه كثير من المعاصرين منهم: محمد بوساق، التعويض عن الضرر في الفقه الإسلامي، ط1. (السعودية دار إشبيلية، 1999م)، ص 155.

وفي هذا المبحث لا بد من الإجابة على سؤالين مهمين:

السؤال الأول: هل يجوز أن يكون الثمن غير معلوم عند البيع؟

اختلف الفقهاء في ذلك على ثلاثة أقوال:

القول الأول: ذهب الحنفية إلى أن البيع ينعقد فاسداً، ويثبت الملك إذا قبضه، وتثبت به القيمة⁷⁷.

القول الثاني: ذهب المالكية⁷⁸ والشافعية⁷⁹ والحنابلة⁸⁰ إلى أن البيع باطل.

القول الثالث: ذهب ابن تيمية إلى صحة البيع⁸¹.

السؤال الثاني: هل يجوز الزيادة في الديون الثابتة في الذمة؟

هنا لا بد لي من أن استعرض لكم أقوال الفقهاء بشأن كيفية أداء الديون في

77 فخر الدين الزيلعي، تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، (القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، 1897م)، 43/4. حيث قال: "ما يفسد به البيع أن يكون المبيع مجهولاً أو ثمنه...".

وذكر علاء الدين الكاساني في كتابه: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. (بيروت: دار الكتب العلمية، 1911م)، 156/5. قال: "إن البيع الفاسد ينعقد وينفذ عند اتصال القبض وإن لم يكن صحيحاً".

78 محمد بن أحمد الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (بيروت: دار الفكر)، 15/3.

79 محيي الدين النووي، المجموع، (القاهرة: دار الطباعة المنيرية، مطبعة التضامن الأخوي، 1926م - 1929م)، 202/9.

80 علاء الدين أبو الحسن المرادوي، الإنصاف، (بيروت: دار إحياء التراث العربي، 1955م)، 309/4.

81 قال المرادوي في الإنصاف: "واختار الشيخ تقي الدين رحمه الله: صحة البيع، وإن لم يسم الثمن، وله ثمن المثل كالنكاح".

وقال تقي الدين أبو العباس ابن تيمية في كتابه الفتاوى الكبرى، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1987م)، 387/5: "ولو باع، ولم يسم الثمن، صح بثمن المثل كالنكاح".

حال انخفاض قيمة النقود، وللفقهاء في هذه الحالة ثلاثة أقوال⁸²:

القول الأول: وفقاً للشافعية والمالكية ولأبي حنيفة والمالكية في الرأي الراجح عندهم، فإن الواجب على المدين هو تسديد مبلغ الدين نفسه الذي تم تحديده في العقد والمثبت كدين في الذمة، دون أي زيادة أو نقصان، ولا يكون للدائن سواء، ويلاحظ أن القاضي أبو يوسف اعتمد هذا الرأي في البداية، ثم تراجع عنه فيما بعد.

القول الثاني: وهو قول أبي يوسف وعليه الفتوى عند الحنفية، الواجب على المدين هو أداء قيمة العملة المحددة بالعقد بما كانت عليه قيمتها يوم العقد، وفي القرض يوم قبضه⁸³.

القول الثالث: وهو قول المالكية (وهو رأي الرهوني)، إذا كان التغيير في قيمة العملة كبيراً (فاحشاً)، يجب على المدين أداء قيمة النقد الذي تغيرت قيمته بسبب الغلاء أو الرخص، أما إذا لم يكن التغيير فاحشاً فالمثل⁸⁴.

آراء العلماء المعاصرين:

الرأي الأول: إذا كان التغيير في قيمة العملة فاحشاً، يجب على المدين أن يؤدي قيمة العملة، وهذا رأي دار الإفتاء المصرية⁸⁵، وقد أيد هذا الرأي عدد

82 الموسوعة الفقهية الكويتية، 138/21. وعبد الله بن بيه، "أحكام النقود الورقية وتغير قيمة العملة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، م.3، ص927. و محمد أمين الشهير بآبن عابدين، "تنبيه الرقود"، ج2، ص60.

83 محمد أمين الشهير بآبن عابدين، "تنبيه الرقود"، ج2، ص60.

84 وجاء في حاشية الرهوني: "...إذا انقطع التعامل بالسكة القديمة جملة وأما إذا تغيرت بزيادة أو نقص فلا، قلت: وينبغي أن يقيد ذلك بما إذا لم يكثر ذلك جدا حتى يصير القابض لها كالقابض لما لا كبير منفعة فيه..".

85 انظر: دار الإفتاء المصرية، "سداد القرض بالقيمة"، رقم الفتوى 712،

[2023 .08 .16]، <https://2u.pw/VIBhAnH>

من العلماء المعاصرين مثل: خالد بن عبد الله المصلح⁸⁶، نزيه كمال حماد⁸⁷، علي القره داغي⁸⁸، وغيرهم. ورجح الدكتور نزيه كمال حداد رأي الرهوني⁸⁹، كما ورجح هذا الرأي عجيل جاسم النشيمي⁹⁰.

وذكر الدكتور خالد بن عبد الله المصلح أنه لا اختلاف بين قول الرهوني وقول أبي يوسف بأنه إذا غلت النقود أو رخصت بعد التعامل بها وقبل قبضها فالواجب رد قيمتها.

الرأي الثاني: إذا كان المدين قادرا على أداء دينه في الوقت المحدد، وتأخر هذا الأداء حتى تغيرت قيمة العملة، يجب عليه أن يقوم بسداد الدين بالقيمة، وهو رأي يوسف محمد قاسم، صالح رضا حسن أبو فرحة، وعبد الله بن

86 خالد بن عبد الله المصلح، **التضخم النقدي في الفقه الإسلامي**، (الرياض: دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، 2006م)، ص 129.

87 نزيه كمال حماد، "تغيرات النقود والاحكام المتعلقة بها في الفقه الإسلامي"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ع.3، ص 761.

88 علي القره داغي، "تذبذب قيمة النقود الورقية وأثره على الحقوق والالتزامات على ضوء قواعد الفقه الإسلامي"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ع.5، ص 1361.

89 قائلاً: "أن الرأي الذي استظهره الرهوني من المالكية بلزوم المثل عند تغير النقد بزيادة أو نقص إذا كان ذلك التغير يسيراً، ووجوب القيمة إذا كان التغير فاحشاً أولى في نظري من رأي أبي يوسف - المفتي به عند الحنفية - بوجوب القيمة مطلقاً؛ وذلك لاعتبارين:

أحدهما: أن التغير اليسير مغتفر قياساً على الغبن اليسير والغرر اليسير المغتفرين شرعاً في عقود المعاوضات المالية من أجل رفع الحرج عن الناس نظراً لعسر نفيهما في المعاملات بالكلية، ولغرض تحقيق أصل تشريعي مهم وهو استقرار التعامل بين الناس، بخلاف الغبن الفاحش والغرر الفاحش فإنهما ممنوعان في أبواب البيوع والمعاملات.

والثاني: أن التغير اليسير مغتفر تفريراً على القاعدة الفقهية الكلية أن "ما قارب الشيء يعطي حكمه"، بخلاف التغير الفاحش، فإن الضرر فيه بين والجور فيه محقق. المرجع السابق، 762/3.

90 قائلاً: "والذي يترجح - مع كثير من الوجوه - في القول في بهذا الموضوع الخطير خصوصاً وأن الحكم فيه شامل للحكم في الأوراق النقدية، هو قول الإمام أبي يوسف، ووجه الشيخ الرهوني، ورأي سحنون المنقول عنه في تقدير وقت القيمة في الكساد، فتجب القيمة في الرخص والغلاء، إذا كان كثيراً ووقت تقدير القيمة في القرض يوم القبض، وإن كان بيعاً فنختار رأي سحنون في الكساد بأن يرجع إلى قيمة السلعة يوم دفعها بالسكة الجديدة، النشيمي، "تغير قيمة العملة في الفقه الإسلامي"، 1251/5.

سليمان بن منيع⁹¹.

وقد فصل هذا القول يوسف محمد قاسم حيث فرق بين حالتين:

الحالة الأولى: الوفاء في الموعد المحدد: إذا قام المدين بسداد ما عليه في الوقت المحدد كما هو متفق عليه في عقد البيع، فلا ينبغي للتغيير في قيمة العملة أن يثير مشكلة في هذه الحالة. لأن الوفاء تم حسب الاتفاق فانتهى الالتزام.

والحالة الثانية: عدم الوفاء في الموعد المحدد: إذا لم يقم المدين بسداد ما عليه في الموعد المحدد، فهذا يستدعي التفريق بين حالتين:

الصورة الأولى: إذا كان عدم الوفاء بسبب ظروف قهرية، فالحكم واضح بنص القرآن الكريم، حيث يجب على الدائن أن يتسامح مع المدين المعسر وينتظر حتى يكون بمقدوره السداد.

حيث يقول الله سبحانه ﴿وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾ [البقرة: 280]. بل ومدعو إلى التنازل عن أصل الدين صدقة لوجه الله تعالى لقوله جل شأنه ﴿وَأَنْ تَصَدَّقُوا حَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾ [البقرة: 280].

والصورة الثانية: الحالة الثانية: إذا كان المدين قادراً على السداد ولكنه يماطل، فهو يرتكب ظلماً بحسب الحديث الصحيح وهو قوله ﷺ: ((مطل الغني ظلم))⁹². وبناءً عليه، يجب التفكير في تعويض الدائن عن الأضرار التي لحقت به. وعلى الأخص في هذه الحالة المحددة التي نتحدث عنها، حيث يؤدي تأخر المدين إلى إلحاق الضرر بالدائن بسبب انخفاض قيمة

91 عبد الله بن سليمان بن منيع، "موقف الشريعة الإسلامية من ربط الحقوق والالتزامات المؤجلة بمستوى الأسعار"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.5، ص1398.

92 البخاري، الجامع الصحيح، في كتاب الحوالات، باب في الحوالة، وهل يرجع في الحوالة؟، رقم 2287.

العملة وتقليل حقوق الدائن⁹³.

وبه أخذ صالح رضا حسن حيث قال: "إن الدائن والمدين إذا اتفقا على موعد محدد للوفاء بالدين، ووفى المدين في الموعد المحدد وكانت قيمة العملة قد تغيرت، فلا اعتبار لتغير قيمة العملة في هذا الحالة وان ذلك لا يعد ظلماً للدائن... أما إذا كان هناك وقت محدد للوفاء ولم يوف المدين الدين، فإن يكون معسراً فعلى الدائن أنظاره لأن الله عَزَّ وَجَلَّ حث على ذلك بقوله: ﴿وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾ [البقرة: 280] ولا اعتبار لتغير قيمة العملة في هذه الحالة بل يستحب له التصديق على لمدين لقوله تعالى: ﴿وَإِنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾ [البقرة: 280]. أما إذا كان المدين موسراً وماطل الدائن في دفع الدين، وحصل انخفاض في قيمة العملة هنا لا بد من تحميل الدين الخسارة التي حلت بالمال نظراً لانخفاض قيمة العملة، لأنه يملك المال ولم يوف الدين في الموعد المحدد... فيلزم (هنا) بأداء َّ قيمة الدين، تحقيقاً لحديث النبي ﷺ: (لي الواجد يحل عرضه وعقوبته) وتعتبر القيمة في وقت التخلف عن سداد الدين، لأنه وقت الوجوب في الذمة"⁹⁴.

الرأي الثالث: يميز بين الديون والنفقات، ووفقاً لهذا الرأي، يجب أن تُسدد الديون بالمثل، دون زيادة أو نقصان.

أما فيما يتعلق بالنفقات، فيتم تحديدها من خلال القضاء في حالة حدوث خلاف.

وهو رأي محمد تقي العثماني، وقال: "وإن قول أبي يوسف بوجوب رد قيمة الفلوس في حالة الغلاء والرخص بالنسبة للنقدين لا يجري في الأوراق النقدية لأن هذه الأوراق النقدية تقوم مقام النقدين المتفق على عدم اعتبار الرخص والغلاء فيهما... الأصل في النفقات أن تقدر عيناً، ويحكم القضاء بقيمة الأعيان عند التنازع تأسيساً على مستوى الأسعار، ومن ثم فلا حاجة

93 يوسف محمود قاسم، "تغير قيمة العملة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.5، ص1297-1298.

94 صالح رضا حسن أبو فرحة، تغير قيمة النقود وأثره في سداد الدين في الإسلام، (فلسطين، 2005)، ص106-107.

لربطها بمستوى الأسعار... أما ربط الأجور بقائمة الأسعار فيختلف حكمه عن ربط الديون ما لم تصر الأجرة ديناً⁹⁵.

الرأي الرابع: أداء الديون بالمثل، دون زيادة أو نقصان.

وهو ما ذهب إليه مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وعلي أحمد السالوس، محمد عبده عمر وغيرهم.

ذهب مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من 1-6 جمادى الأولى 1409هـ الموافق 10-15 كانون الأول (ديسمبر) 1988م، حيث أصدر قرار برقم: 42 (4/5) بشأن تغيير قيمة العملة "العبرة في وفاء الديون الثابتة بعمله ما، هي بالمثل وليس بالقيمة، لأن الديون تقضى بأمثالها، فلا يجوز ربط الديون الثابتة في الذمة، أيًا كان مصدرها، بمستوى الأسعار"⁹⁶. وممن رجع هذا الرأي أيضا الدكتور علي السالوس⁹⁷.

وقد صدر قرار لمجمع الفقه الإسلامي الدولي بشأن التضخم وتغيير قيمة العملة عام 2000م ويمثل الأصل والمبدأ العام، وقد جاء فيه ما يلي⁹⁸:

"أولاً: العبرة في وفاء الديون الثابتة بعملة ما، هي بالمثل وليس بالقيمة، لأن الديون تقضى بأمثالها، فلا يجوز ربط الديون الثابتة في الذمة، أيًا كان مصدرها بمستوى الأسعار.

ثانياً: يمكن في حالة توقع التضخم التحوط عند التعاقد بإجراء الدين بغير

95 محمد تقي العثماني، كتاب بحوث في قضايا فقهية معاصرة، (دمشق: دار الفلم، 2003)، ص 192.

96 انظر: منظمة التعاون الإسلامي، "بشأن تغيير قيمة العملة"، <https://iifa-aifi.org/ar/1754.html> [13. 03. 2024م].

97 حيث قال: "ما استقر في الفقه الإسلامي من رد القرض بمثله لا بقيمته وهو ما تسير عليه القوانين الوضعية في البلاد الإسلامية وغيرها من بلدان العالم هو أيضاً ما أخذت به القوانين الدولية فالقروض الدولية ترد بمثلها عدداً فكيف نطالب دولنا الإسلامية بترك هذه القوانين التي تتفق ولا تتعارض مع الفقه الإسلامي. علي أحمد السالوس، "أثر تغيير قيمة النقود في الحقوق والالتزامات"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.5، ص1334.

98 قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي، قرار رقم 115 (12/9)، ص 363، 2019م.

العملة المتوقع هبوطها وذلك بأن يعقد الدين بما يلي:

أ- الذهب أو الفضة.

ب- سلعية مثلية.

ت- سلعة من السلع المثلية.

ث- عملة أخرى أكثر ثباتاً.

ج- سلعة عملات.

ويجب أن يكون بدل الدين في الصور السابقة ما وقع به الدين لأنه لا يثبت في ذمة المقترض إلا ما قبضه فعلاً.

وتختلف هذه الحالات عن الحالة الممنوعة التي يحدد فيها العاقدان الدين الأجل بعملة ما مع اشتراط الوفاء بعملة أخرى (الربط بتلك العملة) أو بسلعة عملات.

ثالثاً: لا يجوز شرعاً الاتفاق عند إبرام العقد على ربط الديون الآجلة بشيء مما يلي:

أ- الربط بعملة حسابية.

ب- الربط بمؤشر تكاليف المعيشة أو غيره من المؤشرات.

ت- الربط بالذهب أو الفضة.

ث- الربط بسعر سلعة معينة.

ج- الربط بمعدل نمو الناتج القومي.

ح- الربط بعملة أخرى.

خ- الربط بسعر الفائدة.

د- الربط بمعدل أسعار سلعة من السلع.

وذلك لما يترتب على هذا الربط من غرر كثير وجهالة فاحشة بحيث لا يعرف كل طرف ما له وما عليه فيختل شرط المعلوماتية المطلوب لصحة العقود، وإذا كانت هذه الأشياء المربوط بها تنحو منحى التصاعد فإنه يترتب على ذلك عدم التماثل بين ما في الذمة وما يطلب أدائه، ومشروط في العقد فهو ربا".

2.4. الشركات العقارية العامة (شركة توكي انموذجا) وطرق معالجتها للتضخم:

2.4.1. شركة توكي العقارية (Toki Real Estate):

توكي العقارية هي شركة رائدة في قطاع العقارات في تركيا وتلعب دورًا هامًا في تلبية احتياجات الإسكان وتطوير البنية التحتية في البلاد. تأسست الشركة في عام 1984 بموجب القانون رقم 2981 كجزء من جهاز الإسكان والتنمية الحضرية التابع للحكومة التركية، وتهدف شركة توكي إلى تطوير وإنشاء مشاريع عقارية في تركيا بهدف توفير الإسكان للمواطنين بأسعار معقولة، وتقوم الشركة بتنفيذ مشاريع سكنية وتجارية وصناعية وتطويرية في مختلف المناطق في تركيا، تشمل هذه المشاريع الشقق السكنية، والمجمعات السكنية، والمرافق العامة، والمشاريع السياحية. وتشير الإحصائيات إلى أنه منذ عام 2002 ولغاية شهر يونيو 2022؛ بدأ إنتاج 1.082.645 وحدة سكنية في 81 محافظة تركية، فكان 922.938 من المساكن المنتجة (86.92%) عبارة عن وحدات سكنية، وعدد المساكن المباعة 1.060.047 وحدة سكنية، وعدد المنازل المسلمة 853.280 وحدة سكنية. تساهم هذه المشاريع في تلبية احتياجات الإسكان للمجتمع التركي.

توفر توكي خيارات تمويل مرنة للمشتريين، بما في ذلك خطط الدفع بالأقساط وتسهيلات القروض العقارية. يهدف ذلك إلى جعل العقارات التي تقدمها توكي ميسورة التكلفة ومتاحة لشرائح واسعة من المجتمع. باعتبارها جهة حكومية، تلتزم توكي بتطبيق معايير عالية في تطوير المشاريع العقارية وتوفير الإسكان للمواطنين. تعمل الشركة بموجب الشروط والضوابط التي يحددها القانون وتسعى جاهدة لتعزيز الاستثمارات العقارية وتحقيق التنمية الاقتصادية في تركيا⁹⁹.

99 انظر: شركة امتلاك العقارية، "أفضل شركات الإنشاء في تركيا"،

[13]. <https://www.imtilak.net/ar/turkey/articles/construction-companies-turkiye>

.[03.2024م].

2.4.2. طرق معالجة شركة توكي للتضخم:

مع تفاقم مشكلة التضخم في تركيا في الفترة الأخيرة، واجه سوق العقارات تحديات كبيرة. وقد أدت هذه المشكلة إلى نشوء صراعات بين الأطراف المتعاقدة. وللتغلب على هذه المشكلة، قامت بعض الشركات باتخاذ تدابير لتفادي هذه المشاكل من خلال إدراج بند في عقودها يهدف إلى حماية الأطراف من تأثيرات التضخم على قيمة العقارات وشروط العقد. يتضمن هذا البند إجراءات وآليات محددة لتنظيم زيادة أسعار العقارات بناءً على التضخم، وتعديل شروط العقد بشكل مناسب في حالة تدهور القيمة الاقتصادية للعملة. وبوجود هذا البند، يصبح بإمكان الأطراف المتعاقدة التوصل إلى اتفاق واضح ومتوازن يحقق مصلحتهم المشتركة ويساهم في تجنب النزاعات المحتملة نتيجة لتأثير التضخم. كما يعزز هذا البند الثقة بين الشركات العقارية والعملاء ويضمن استمرارية العمل والتعاون بينهم.

من بين الإجراءات المتاحة، تعتمد شركة توكي على تضمين بنود خاصة في عقودها العقارية تتيح لها تنفيذ استراتيجية التعويض. هذه البنود تحمل أحكاماً تنص على كيفية التعامل مع زيادات الأسعار نتيجة للتضخم. تُعمل هذه البنود على ربط التعويض بمعدلات التضخم الحالية، فعندما يزيد معدل التضخم وبالتالي تزيد الرواتب والأجور في السوق، تقوم الشركة بتطبيق نسبة زيادة مشابهة على المبلغ المتبقي من الدين والأقساط الشهرية للعقار.

مثلاً، إذا زادت رواتب الموظفين بنسبة 5% خلال السنة أشهر الماضية، فسيتم زيادة مبلغ الدين المتبقي والأقساط الشهرية بنسبة 5% أيضاً، وسيتم تنفيذ هذا التعديل مرتين في السنة، في يناير ويوليو. بهذه الطريقة، تضمنت شركة توكي أن الأقساط تتوافق مع التضخم وتعكس التغيرات في تكاليف المعيشة والأجور، وهذا يسمح للشركة بالتعامل مع التضخم والحفاظ على استدامة أعمالها وتحقيق أرباح معقولة. إن هذه الإجراءات تتم وفقاً لشروط العقد الموقع بين الشركة والعملاء، وتعتبر جزءاً من استراتيجية الشركة لإدارة التضخم وتحقيق التوازن المالي في عملياتها التجارية.

توضيح لآلية التعويض في شركة توكي العقارية:

1- مدة دفع الأقساط في عقود الشركة توكي للعقارات عادةً ما تكون قابلة للتفاوض وتعتمد على الاتفاق بين الشركة والعميل، وقد يكون هناك خيار لدفع الأقساط على مدى 5 سنوات أو 10 سنوات، إلا أن أقصى مدة لسداد الدين هي 10 سنوات (120 شهراً).

2- تقدير نسبة الزيادة: تحدد شركة توكي نسبة الزيادة المستخدمة، وتستند الزيادة إلى نسبة الزيادة في رواتب للموظفين خلال السنة أشهر السابقة.

3- التنفيذ الدوري للزيادة: تحدد الشركة الأوقات التي ستتم فيها زيادات الأقساط، عادةً ما تكون هذه الزيادات كل ستة أشهر (في شهر يناير ويوليو).

4- تنبيه مسبق للعميل: وذلك من خلال إعلام العميل عند توقيع العقد على البند الذي يشتمله العقد (التعويض) في حالة التضخم، كما ويتم ابلاغ العميل على نسبة الزيادة قبل فترة من تطبيق الزيادة¹⁰⁰.

البند 11 من عقد شركة توكي:

Borç bakiyesi, 120 ay boyunca aylık taksitler halinde ödenecektir. Borç bakiyesi ve aylık taksitler, her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, önceki 6 aylık dönemdeki memur maaş artış oranı uygulanarak arttırılacaktır.

ينص هذا البند على أنه سيتم سداد مبلغ الدين على مدى 120 شهرًا عن طريق دفع أقساط شهرية، وسيتم زيادة مبلغ الدين والأقساط الشهرية مرتين في السنة، في شهري يناير ويوليو، وذلك باستخدام نسبة زيادة رواتب الموظفين خلال الفترة السداسية السابقة.

2.4.3. زيارات ميدانية الى شركات عقارية خاصة:

في الآونة الأخيرة، ازدادت التحديات التي يواجهها سوق العقار في تركيا، خصوصًا مع ظاهرة التضخم التي باتت تلقي بظلالها على القطاع، لذا كان من الضروري البحث عن حلول فعّالة واستراتيجيات جديدة لمواجهة هذه التحديات. ومن هنا، كان لقاءنا مع بعض الشركات العقارية الخاصة من أهم الأحداث التي قمنا بها مؤخرًا، فقد كان اللقاء فرصة لنستمع مباشرة من الخبراء في الساحة حول وجهات نظرهم وآرائهم بشأن التضخم وكيفية

100 عقد شركة توكي.

معالجته. وقد تنوعت الآراء، حيث قدم كل ممثل وجهة نظره حول السبل الممكنة لتجاوز المشكلات المرتبطة بالتضخم في السوق العقاري.

شركة امتلاك العقارية:

من خلال لقائنا مع رئيس شركة امتلاك العقارية في تركيا (عبد الله الحمادي) وسعياً في البحث عن أسباب التضخم وآثاره وطرق علاجه قمنا بطرح بعض الأسئلة عليهم، منها¹⁰¹:

- تعريف بشركة امتلاك العقارية.

شركة امتلاك العقارية في تركيا هي شركة تسويق واستشارات عقارية واسعة الانتشار في السوق العقاري التركي، من خلال مكاتبنا المنتشرة في أهم الولايات والمدن السياحية والاقتصادية في تركيا.

انطلقت الشركة بأعمالها في عام 2012 ميلادي، وتتوجه بخدماتها إلى المستثمرين الأجانب على وجه الخصوص. ونقدم خدماتنا بأهم اللغات المحكية (الإنجليزية - الفرنسية - الروسية - العربية - الفارسية).

- لمحة عن سوق العقارات الحالي في تركيا.

لا زلنا ننظر لسوق العقار التركي على أنه سوق حيوي، وإن كان في الفترة الراهنة يمر بإحدى المراحل الطبيعية المصاحبة للظروف الحالية، إلا أن أسباب تعافيه تبقى أقوى بكثير من أسباب تراجعته.

استطاع سوق العقار التركي خلال السنوات الأخيرة أن يتحول إلى واحد أهم الأسواق العقارية الأكثر جاذبية للمستثمرين العقاريين، وخاصة مع نموه المتسارع، محققاً أرباحاً جيدة. وعلى الرغم من الأحداث العالمية والمحلية المتلاحقة، استطاع الاقتصاد التركي البقاء صامداً في وجه تلك التحديات، وخاصة أزمة جائحة كورونا. تأثر سوق العقار التركي مؤخراً وبشكل جزئي بسياسة زيادة الفائدة المتبعة، وهو أمر طبيعي وصحي، ويتوقع أن تزول آثاره في مرحلة لاحقة قريباً.

101 من خلال لقاء مع رئيس شركة امتلاك العقارية في تركيا عبد الله الحمادي.

- ما هي أسباب التضخم في سوق العقار في تركيا (حسب رأيكم)؟

من الطبيعي أن تلقي آثار التضخم في الاقتصاد العالمي بظلالها على أسعار جميع المواد وخصوصاً بعد حدث على مستوى جائحة كورونا، وهو ما أثر ويؤثر بشكل مباشر على أسعار العقارات أيضاً، حيث لم تعد تكاليف البناء اليوم تشتهه تكاليف البناء قبل سنتين من الآن.

ومن المعلوم أيضاً أن تسعير العقارات في تركيا يعتمد على عوامل عدة، من أهمها: التكلفة، ومدة تنفيذ المشروع، والإطالة الخاصة بالعقار، وموقعه، وخطط الدفع، بالإضافة لركيزة مهمة هي: العرض والطلب اللذان طالما كان لهما الأثر الأكبر في زيادة الأسعار، وخاصة بعد زلزال الجنوب التركي الذي دفع بأعداد من الراغبين باستبدال عقاراتهم القديمة بعقارات موافقة للمواصفات القياسية والمضادة للزلازل.

- ما أثر التضخم على سوق العقار في تركيا؟

كان من الواضح أن التضخم المتسارع ساهم بشكل كبير في خفض القدرة الشرائية للعقارات بالنسبة للأثراك والعائلات التركية عامة، لا سيما بعد رفع الحكومة التركية لأسعار الفائدة، حيث أصبحت القروض العقارية أكثر تكلفة على المقترضين، فكانت النتيجة الطبيعية في هذه المرحلة وجود حالة من الإحجام لدى فئة من الأشخاص وتراجع الإقبال الداخلي على التملك العقاري.

ولكن هذا الأمر بطبيعة الحال سيفرض حالة من الاستقرار أو التراجع الطفيف في الأسعار خلال هذه المرحلة، ولفترة لاحقة، قبل أن تظهر معطيات أخرى تساهم في صناعة السوق المحلي وإنعاشه.

- هل ترى أن سياسة رفع الفائدة المتبعة يمكن ان تنجح في تخفيض نسبة التضخم في سوق العقار؟

نتوقع أن تساهم سياسة رفع الفوائد البنكية في كبح جماح تزايد الأسعار في سوق العقار لفترة من الزمن، أو ربما تخفيض نسبة التضخم في أسعار العقار أيضاً، شأنه شأن القطاعات الأخرى.

فمن المعلوم أن قرار رفع أسعار الفائدة يزيد عبء القروض الجديدة، ما يعني أن عملاء البنوك سيفكرون أكثر من مرة قبل الإقدام على الاقتراض

بهدف التملك، ولذا من الطبيعي أن الفئة الأكبر من الناس قد يتخذون قراراً بتأجيل الاقتراض لحين هبوط أسعار الفائدة من جديد، ثم تكون النتيجة تراجع شراء السلع العقارية، وإبطاء كثافة الإقبال على تملكها، وهي من الطرق المستخدمة عالمياً لخفض التضخم في الأسعار.

- من خلال خبرة شركتكم في السوق العقاري ما هي الحلول المناسبة لخفض نسبة التضخم في السوق العقاري؟

جاءت الخطوة الأولى لمواجهة التضخم في أسعار العقار من طرف الحكومة التركية، من خلال فتح الاقتراع على مجموعة من المشروعات العملاقة لشركة توكي، والتي أتاحت فرصة التسجيل على عشرات الآلاف من المساكن المحلية لمستحقيها، بالتقسيم وبأسعار منطقية، فساهمت حينها في كبح جماح الأسعار المتزايدة لفترة من الزمن، قبل أن تعاود الأسعار صعودها لاحقاً لأسباب أخرى، من أهمها زلزال الجنوب التركي الذي غير المعادلة وفرض واقعاً عقارياً جديداً حتى في المدن البعيدة.

ولذا نرى أن من أهم الحلول الناجعة في هذه المرحلة، هي وضع خطط حكومية بعيدة ومتوسطة بهدف تكثيف الجهود لزيادة المنتجات العقارية، ولتغطية الحاجة الملحة للسوق المحلي، مع منح التسهيلات الحكومية في هذا الصدد، لضمان عودة التوازن بين العرض والطلب، ومن ثم استقرار الأسعار.

- ما مدى تأثير الركود في السوق العقاري على التضخم والاقتصاد التركي بشكل عام؟

من الطبيعي أن يكون لركود السوق العقاري تأثيرات مضرّة وغير مباشرة على الاقتصاد التركي، نظراً للترابط الوثيق بين عناصر الاقتصاد المختلفة. إن الركود في السوق العقاري، الحيوي والمهم بالنسبة لتركيا، سيؤدي بطبيعة الحال إلى انخفاض الإقبال على الاستثمار والنمو الاقتصادي، وبالتالي تزداد معدلات البطالة، ومن ثم ينخفض الإقبال على طلب السلع والخدمات. وهذا السيناريو نراه بعيداً عن الحالة الراهنة في تركيا، نظراً لأن حالة الركود الحالية هي آنية ومرحلية، وقابلة للتغير في المستقبل القريب.

- هل للمستثمرين الأجانب دور في التأثير على التضخم سلبيًا أو إيجابيًا؟

بالواقع إن نسبة إشغال المستثمرين الأجانب لسوق العقار التركي ضئيلة نسبياً إذا ما قورنت بالسوق المحلي، ولكن بالمقابل فإن تدفق الاستثمارات الأجنبية في أي قطاع ومنها العقاري من باب أولى يسهم بشكل واضح في دعم الاقتصاد عن طريق زيادة الإنتاج العقاري إن صح التعبير بالتوازي مع دعم قدرة الدولة على ضبط تقلبات سعر صرف العملة المحلية وعلى المدى المتوسط والبعيد فعائدات الاستثمار الأجنبي عالية عموماً.

- ما حجم التمويل العقاري في السنوات الأخيرة في تركيا؟

أظهرت الإحصائيات أن عدد المستفيدين من القروض العقارية في تركيا بمتوسط مبلغ قدره مليون ليرة تركية خلال عام ينتهي بمارس آذار 2023 قد بلغ 26 مليوناً و302 ألف وهو رقم كبير بالقياس لعدد سكان تركيا.

ومن المتوقع في الفترة القادمة ضخ المزيد من السيولة وفق آليات اقتصادية متعددة في هذا القطاع الحيوي في ظل تزايد الحاجة محلياً بالذات وخصوصاً بعد الزلزال الأخير الأمر الذي سيشجع من حيث النتيجة آلاف فرص العمل من جهة مع دعم القطاع العقاري الحيوي من جهة أخرى بما يعود بالفائدة على عموم الاقتصاد التركي.

- برأيكم ما هو سبب تراجع الحكومة التركية عن سياسة خفض الفائدة واتباع سياسة معاكسة تماماً وهي رفع الفائدة وهل هي سياسة أو اقتصادية؟ وهل تؤثر على خفض التضخم؟ وأي السياستين ترجح؟

كلنا يعلم أن للسياسة النقدية وأسعار الفائدة آثار لا تخفى على الاقتصاد، ولا زال الاقتصاديون حتى اليوم في خلاف مستمر حول جدوى خفض الفائدة أو رفعها، سواء على الاقتصاد في الوقت الراهن أو على المدى البعيد، فعقب الأزمة المالية العالمية تراجعت كثير من دول العالم المتحضر عن سياسة الفائدة إلا بأرقام لا تُذكر، لقناعتها بأن الفائدة كانت هي مصدر الضرر على الاقتصاد العالمي.

ولكن لا يزال في الجهة المقابلة من يدافع عن نظام الفائدة ويصفه بالحل الناجع لانتشال البلاد من الأزمات المالية والاقتصادية.

وقد أكد المركزي التركي مؤخراً ولأكثر من مرة عزمه مواصلة التشديد النقدي لخفض التضخم، وتعزيز توقعاته والسيطرة على سلوك التسعير وحسب خبراء يمكن تلخيص أسباب رفع الفائدة بالتالي:

السبب الأول: اتباع المركزي التركي لوسيلة "استهداف توقعات التضخم على المدى المتوسط" أي إنه من أجل تحقيق التوازن يجب أن يكون معدل الفائدة أعلى من التضخم بقيمة 5% في الدول الناشئة مثل تركيا و2% في الدول المتقدمة للوصول إلى معادلة "التشغيل الأمثل".

أما السبب الثاني المباشر لرفع سعر الفائدة في تركيا وبأعلى بكثير من التوقعات فهو قرار إلغاء وديعة الليرة المحمية بسعر الصرف الأجنبي.

بخصوص الترجيح ومن ناحية اقتصادية بحتة أعتقد أن التوازن مطلوب دائماً ففي نهاية الأمر الاقتصاد التركي اقتصاد حر يمثل جزءاً من اقتصاد عالمي محكوم بقواعد ربما لا نتفق معها دائماً، ولكن الحل المتطرفة في أي اتجاه كان أحياناً ما تلقي بظلال قاتمة مؤقتة على الاقتصاد المحلي، ولكن لا ننسى أن من أهم مزايا الاقتصاد التركي أنه اقتصاد حيوي ومرن وقد أثبت من خلال عدة اختبارات أنه قادر على تجاوز الأزمات.

شركة الوادي العقارية:

سعيًا في البحث عن أسباب التضخم وآثارها وطرق علاجها على أرض الواقع قمنا بزيارة شركة الوادي العقارية وطرحنا عليهم بعض الأسئلة، منها¹⁰²:

- تعريف بشركة الوادي العقارية:

شركة الوادية العقارية: هي شركة انشاءات غير منقولة مسجلة ومرخصة لدى الحكومة التركية باسم الوادي غير منقول، بدأت عملها عام 2015م في إسطنبول وهي تنشط في بيع وشراء العقارات.

- لمحة عن سوق العقارات الحالي في تركيا.

يعد سوق العقارات التركي من أهم أسواق العقار على مستوى العالم من حيث الإنشاء والبيع والشراء حيث تقدم تركيا مجموعة واسعة من الخيارات العقارية التي تتنوع من الشقق الحديثة في الأبراج الشاهقة إلى الفلل الفاخرة

102 من خلال لقاء مع رئيس شركة الوادي العقارية جمال الوادي.

والمنازل التقليدية. كما يعد موقعها الاستراتيجي الرابط بين قارتي آسيا وأوروبا نقطة جذب للمستثمرين الأجانب حيث قدمت الحكومة التركية تسهيلات وتحفيزات للمستثمرين الأجانب، مثل منح الجنسية للمستثمرين بمبالغ معينة، وهذا فتح الباب أمام موجة استثمارية غير مسبوقه؛ إلا أنه كل نمو يأتي معه تحدياته ففي السنوات الأخيرة عانى سوق العقار التركي من عدم الاستقرار ويعود ذلك لأسباب كثير منها: كورونا، الزلازل، عدم استقرار أسعار العملات، التضخم وغيرها من الأسباب.

- ما هي أسباب التضخم في سوق العقار في تركيا (حسب رأيكم)؟

1- اضطراب العملة المحلية: فالعملة المحلية لأي بلد هي مؤشر أساسي على استقرار الاقتصاد الوطني، وفي حالة تركيا، شهدت الليرة التركية تقلبات كبيرة في السنوات الأخيرة. عندما يتم تقييم العقارات بوحدة عملة غير مستقرة، يبدأ الاستثمار في العقارات في الظهور كأمر محفوف بالمخاطر للمستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء.

2- تغييرات في سياسة الفائدة: حيث تم تخفيضها إلى ما دون 10% ثم أعاد رفعها بشكل كبير وبقفزات كبيرة.

3- انسحاب الكثير من المستثمرين العرب من سوق العقار التركي وذلك لأسباب متعددة منها ارتفاع الأسعار بشكل كبير وأيضاً أسباب سياسية كعداء العرب من قبل المعارضة التركية

4- التحديات المتنوعة: حيث تعاني تركيا من فترات ركود متكررة في السوق العقاري بسبب أحداث غير متوقعة مثل جائحة كورونا والزلازل، إلى جانب التحديات السياسية وتغيير النظرة نحو الأجانب (وظهور التنمر والعداء المقصود في الشارع التركي للأجانب).

- ما أثر التضخم على سوق العقار في تركيا؟

عندما تشهد الاقتصادات التضخم، فإن العديد من القطاعات يتأثر به، وسوق العقار هو أحد أبرز تلك القطاعات، خصوصاً في تركيا التي شهدت تقلبات كبيرة في الأوقات الأخيرة.

ومن أهم تأثيرات التضخم على سوق العقار في تركيا:

الركود في السوق العقاري: حيث يؤدي التضخم إلى ارتفاع أسعار السلع

والخدمات بشكل عام، مما يعني ارتفاع أسعار العقارات أيضاً. ولكن بما أن قوة الشراء لدى المواطنين تتضرر نتيجة لهذا التضخم، فإن الطلب على العقارات يتراجع. وهذا يؤدي في النهاية إلى ركود في السوق حيث تكون هناك عروض كبيرة من العقارات دون وجود طلب ملائم.

فقدان ثقة المستثمرين: بسبب عدم استقرار العملة والتضخم المستمر، بات المستثمرون يفقدون الثقة في السوق العقاري التركي. الاستثمار في العقارات يتطلب ثقة طويلة الأمد في استقرار الاقتصاد، وفي ظل التضخم المستمر، قد يشعر المستثمرون بأن أموالهم في خطر.

تأثير على الاقتصاد الوطني: السوق العقاري يعتبر من أهم المحركات للنشاط الاقتصادي في العديد من البلدان، بما في ذلك تركيا، فالركود العقاري يمكن أن يؤدي إلى تقليل فرص العمل وزيادة معدلات البطالة، وكذلك يقلل من الإيرادات الحكومية من الضرائب والرسوم، وهو ما يؤثر سلباً على الاقتصاد بأكمله.

- هل سياسة رفع الفائدة المتبعة يمكن ان تنجح في تخفيض نسبة التضخم في سوق العقار؟

معظم الدول حول العالم تلجأ إلى سياسة رفع الفائدة كوسيلة رئيسية للتصدي للتضخم. هذا الأمر قد يبدو كخطوة طبيعية و"روتينية" في إدارة السياسات النقدية. ولكن، من وجهة نظري الشخصية، أرى أن سياسة خفض الفائدة، حتى الوصول بها إلى معدلات متدنية جداً (الصفرة) - ما عدا الأجور والتكاليف الإدارية الضرورية - قد يكون له الأثر المنشود في التحكم بالتضخم وجعله ضمن الحدود المعتدلة.

- ما مدى تأثير الركود في السوق العقاري على التضخم والاقتصاد التركي بشكل عام؟

يمثل السوق العقاري في تركيا ركيزة أساسية من ركائز الاقتصاد التركي. فللسوق العقاري في تركيا له حصة الأسد في الاقتصاد التركي وأي اضطراب فيه سيكون له التأثير المباشر على الاقتصاد التركي إن كان سلباً فسلباً وإن كان إيجاباً فإيجاباً.

- هل للمستثمرين الأجانب دور في التأثير على التضخم سلبيًا أو إيجابيًا؟
دون شك، المستثمرون الأجانب يلعبون دوراً بارزاً في التأثير على التضخم في الاقتصاد التركي، عندما يقوم المستثمر الأجنبي بإدخال رؤوس أمواله عبر العملات الأجنبية إلى البلاد، يسهم ذلك في تقوية الاحتياطي النقدي للبنك المركزي التركي، مما يعزز من قوة العملة المحلية ويساهم في تخفيض معدلات التضخم. إضافةً إلى ذلك، يعتبر المستثمر الأجنبي عاملاً محركاً للسوق العقاري، حيث يسهم في تنشيطه وزيادة الطلب على العقارات، مما يعمل على تخفيف حالات الركود ويدعم الاقتصاد بشكل عام.

- برأيكم ما هو سبب تراجع الحكومة التركية عن سياسة خفض الفائدة واتباع سياسة معاكسة تماماً وهي رفع الفائدة وهل هي سياسة او اقتصادية؟ وهل تؤثر على خفض التضخم؟ وأي السياستين ترجح؟
أرى أنها خلاف في وجهات النظر عند أصحاب المدارس الاقتصادية في تركيا ولا علاقة للسياسة في ذلك، شخصياً، أميل إلى الاتجاه الذي يؤيد خفض الفائدة إلى معدل صفري، وأعتبر أن هذه الاستراتيجية قد تثمر نجاحاً في مواجهة التضخم على المدى الطويل. ومع ذلك، فإن تطبيق هذه الفكرة في الواقع قد يواجه مقاومة من قبل أصحاب الأموال الكبار، الذين يجنون أرباحاً من الفوائد البنكية، وهم، للأسف، يمثلون نسبة كبيرة ولهم تأثير قوي في القطاع المالي.

هذه الأجوبة كانت من وجهة نظرهم ومن خلال اطلاعهم على ارض الواقع

الفصل الثالث

الطرق المقترحة لمعالجة التضخم في سوق العقارات التركية

يعاني سوق العقارات في تركيا من تحديات جوهرية تتعلق بالتضخم العالي الذي يؤثر على أسعار العقارات ويزيد من صعوبة التعاملات العقارية، لذلك، تسعى الشركات العقارية والمستثمرون إلى ابتكار طرق فعالة لمعالجة هذه المشكلة وتحقيق الاستقرار في سوق العقارات التركي. وتعد أحد الطرق المقترحة لمعالجة التضخم في سوق العقارات استخدام آليات التعويض. تعتمد هذه الآليات على تعديل الأقساط المؤجلة وتعديل القيمة الإجمالية للعقود العقارية بناءً على معدل التضخم المتوقع. وسنتطرق في هذه الفصل إلى التكييف الشرعي للتعويض عن التضخم من منظور إسلامي، كما وسنتطرق إلى علاج التضخم في حالتيه، العادي والجامح، وسيحاول الباحث تقديم البديل الشرعي للتعويض عن التضخم.

3.1. التكييف الشرعي للتعويض عن التضخم من منظور إسلامي:

لدراسة تكييف التعويض للتضخم في الاقتصاد الإسلامي، لا بد لنا في البداية من التمييز بين حالتي التضخم: التضخم الجامح والتضخم العادي.

وقد اتفق الفقهاء على أن التضخم اليسير ليس له تأثير كبير في العقود العادية، إذ أنه يعتبر زيادة طفيفة في مستوى الأسعار ولا تكاد تخلو منه المعاملات اليومية. وإنما الذي يؤثر في العقود هو التضخم الفاحش إذ أنه يتسبب في ارتفاع كبير في الأسعار كما ويتسبب في انخفاض قيمة العملة وتقليل القوة الشرائية لها.

غير أنهم اختلفوا في تحديد معيار التضخم فالبعض اختار معياراً تحديدياً جامداً والبعض اختار معياراً مرناً.

فذهب إلى الاتجاه الأول: محمد بن حسن الشيباني ونصير بن يحيى البلخي من الحنفية إلى أن الغبن الفاحش هو ما كان زائداً على نصف العشر والغبن

اليسير هو ما بلغ نصف العشر أو أقل منه¹⁰³، وحدده البعض بالثلث¹⁰⁴.

وذهب إلى الاتجاه الثاني (المعيار المرن): الحنفية في ظاهر الرواية والمالكية في رأي والحنابلة على الصحيح في المذهب وغيرهم ذهبوا إلى أن تحديد الغبن الفاحش يرجع فيه إلى العرف، وعبر بعض الحنفية عن ذلك بقولهم: "اليسير هو ما يتغابن فيه الناس، والفاحش هو ما لا يتغابن فيه عرفاً"¹⁰⁵.

التضخم العادي: هو ارتفاع معدلات الأسعار ولكن بمستوى أقل من ارتفاعها بالنسبة للتضخم الجامح، وتكون آثاره أقل خطورة ويمكن معالجتها¹⁰⁶.

في سياق التضخم اليسير، تسجل الأسعار زيادات مستمرة ومنتالية بشكل معتدل، دون تقديم تغييرات هائلة في الأسعار، هذا النوع من التضخم غالباً ما يكون مؤشراً على استقرار اقتصادي نسبي، وعادة ما تكون الزيادات في الأسعار بسيطة ومنتالية، يترتب على هذه الزيادات آثاراً نفسية، حيث يعتاد الأفراد على تلك الزيادات الصغيرة ويقبلونها بسهولة نظراً لأنها لا تخلق صدمات كبيرة، إلا أن هذا النوع من التضخم يمكن أن يتطور مع مرور الوقت. إذا لم يتم التحكم في هذا التضخم ومنعه من التصاعد إلى مستويات أعلى، قد يتحول إلى تضخم جامح.

التضخم الجامح (المفرط): يعرف بأنه ارتفاع حاد في المستوى العام للأسعار، ويعد هذا التضخم من أشد أنواع التضخم النقدي خطورة كونه يترك آثاراً كبيرة يصعب معالجتها أو الحد منها¹⁰⁷، وهذا النوع من التضخم هو الذي يشهده الاقتصاد التركي حالياً.

103 علي القره داغي، حقيبة الدكتور علي القره داغي الاقتصادية، الكتاب الرابع، (بيروت: دار

البشائر الإسلامية، 2010م) ص 32،

104 المرجع السابق، ص 33.

105 المرجع السابق، ص 35.

106 إبراهيم عبد اللطيف العبيدي، "مبدأ الصلح على الأوساط ودوره في علاج التضخم في عصر

أشباه النقود"، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي، (2019م)، ص 38.

107 المرجع السابق، ص 37.

من المعروف أن حدوث تضخم غير المتوقع يمكن أن يتسبب في تكبد الضرر من قبل الدائن، ومن الجدير ذكره أيضاً أن الطرف الثاني في العقد (المدين) ليس هو المتسبب في هذا التضخم الذي أدى إلى تكبد الضرر من جانب الطرف الأول (الدائن)، ومن جهة أخرى، يمكن أن يصبح من الصعب جداً على المدين تحمل تكاليف رفع الضرر الذي لحق بالدائن، وذلك لأن هذا الارتفاع قد يتجاوز قدرته على تحمل الأعباء المالية، وأن عدالة التحكيم تقتضي مراعاة الرحمة بالمدينين، لأن الظروف في مثل هذه الحالات لا تعبت بمصالح الدائنين فقط، بل بمصالح المدينين أيضاً.

3.2. الحكم الشرعي للتعويض عن التضخم:

الحكم الشرعي للتعويض في حالة التضخم العادي:

في حالة التضخم العادي فإنه لا يجوز في أي صورة من الصور إعطاء تعويض عن التضخم في الاصل لأنه هو ربا أساساً فأى زيادة عن الدين ربا وهذا مخالف لنص القران الكريم قال تعالى ﴿فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾ [البقرة: 279].

جاء في قرار المجمع الفقهي الإسلامي الدولي بشأن التضخم وتغير قيمة العملة أنه في حالة عدم التضخم أو في حالة التضخم اليسير أن العبرة في وفاء الديون الثابتة بعملة ما، هي بالمثل وليس بالقيمة، لأن الديون تقضى بأمثالها، فلا يجوز ربط الديون الثابتة في الذمة، أيا كان مصدرها بمستوى الأسعار¹⁰⁸.

كما وأن تحديد التعويض وربطه بالتضخم في بداية العقد يؤدي الى أن يكون ثمن البيع غير معلوم (مجهول) وهذا يفسد العقد باتفاق الفقهاء، وذلك لما يترتب عليه من غرر كثير وجهالة فاحشة.

الحكم الشرعي للتعويض في حالة التضخم الجامح¹⁰⁹:

في هذا الإطار اقترح الفقهاء صورة لمعالجة هذا الموقف وذلك باللجوء الى

108 قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، (2019م) قرار رقم 115 (12/9) ص 363.

109 دنيا، التضخم وتغير قيمة العملة دراسة فقهية اقتصادية، 1700/12.

الصلح من خلال الاتفاق بين الطرفين (الدائن والمدين) على توزيع الفرق الناشئ عن التضخم بينهما بأي نسبة يتراضيان عليها (إما أن يتفقا على مقدار معين، أو على تحميل الفارق على المدين، أو على تحميل الفارق عليهما معا) وفي حال تعذر الصلح بين الطرفين (الدائن والمدين) فإنه يصار إلى إحدى هاتين الوسيلتين:

1- **التحكيم**: وذلك من خلال اتفاق الطرفين على توكيل شخص ثالث لفض النزاع بينهما بموجب أحكام الشريعة الإسلامية.

وتتميز هذه الطريقة عن غيرها من الحلول المقترحة بعدة أمور:

أ- المرونة والسهولة: ليس هناك حاجة لتحديد زمان أو مكان محددين للتحكيم، مما يجعله أكثر مرونة وسهولة في التنفيذ.

ب- سرعة البت في النزاع: المحكم عادةً متخصص ومختص في مجال النزاع المعين، مما يساعد على حسم النزاع بشكل أسرع مقارنة بالقضاء العادي الذي يتطلب إجراءات أكثر تعقيداً ووقتاً أطول.

ت- قطع دابر النزاع: بما أن الخصوم يختارون المحكم ويثقون به، فإن قراره يكون أكثر قبولاً واحتراماً، مما يساعد في تقليل الاحتكام إلى القضاء العادي بعد ذلك وتجنب تطور النزاعات

ولهذا يعتبر التحكيم بضوابطه الشرعية وسيلة فعالة لحل النزاعات المتعلقة بانخفاض قيمة العملة وفقاً للمقاصد الشرعية والأحكام الإسلامية.

2- **القضاء**: يتم ذلك عندما يقوم أحد الطرفين برفع القضية إلى القضاء، حيث يقوم القاضي بمراجعة مقدار الضرر الذي لحق بالدائن. ويمكن أن يستعين القاضي بأهل الخبرة لتقدير مدى الضرر بين القيمة الحالية والقيمة الأصلية (فارق التضخم)، وبناءً على ذلك، يحدد ما يراه من تعويض عادل. وجاء في قرار المجمع الفقهي الإسلامي الدولي بشأن التضخم وتغير قيمة

العملة¹¹⁰.

القرار الثاني: في العام 2019م، وقد جاء تأكيداً للقرار الأول مع بيان ما يتعلق بالاستثناء منه حيث جاء فيه¹¹¹:

"أولاً: يؤكد المجمع على القرار السابق، والذي يرى المجمع أنه يطبق في حالة عدم التضخم وفي حالة التضخم اليسير.

ثانياً: أما التضخم الفاحش فإنه يرجع في تقديره إلى التراضي، وعند انعدام التراضي يرجع إما إلى القضاء أو التحكيم حسب الأحوال.

ثالثاً: عند حصول التضخم الفاحش بعد نشوء الدين لا مانع من اتفاق الدائن والمدين عند السداد على رد الدين بالقيمة أو توزيع الضرر بين الطرفين صلحاً، ويجوز إمضاؤه قضاءً أو تحكيمياً، ولا يجوز الاتفاق على ذلك عند التعاقد".

3.3. علاج التضخم في سوق العقارات التركبية:

يعتبر التضخم واحداً من التحديات الاقتصادية الرئيسية الذي يؤثر على الاقتصادات في جميع أنحاء العالم. إن تزايد معدلات التضخم يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع أسعار السلع والخدمات وبالتالي يمكن أن يؤثر على القوة الشرائية للعملة ويتسبب في تدهور الأوضاع المالية للأفراد والشركات.

على الرغم من أن التضخم يمكن أن يؤثر على جميع القطاعات الاقتصادية، إلا أن سوق العقارات يعد واحداً من القطاعات الحيوية التي تتأثر بشكل كبير بتلك التغيرات، ففي العديد من البلدان، يمثل العقار أحد أهم أصول الثروة للأفراد والمستثمرين، وتعتبر تركيا واحدة من الأسواق العقارية النشطة في العالم، إلا أن التضخم يشكل تحدياً كبيراً في سوق العقارات التركي، فارتفاع

110 كما أيدت هيئة الشام الإسلامية هذا القرار "الأصل في ردِّ القرض أن يكونَ بمثلِ العملة التي اقترضها وإن تغيرت قيمة العملة، لكن إن كان التغير في قيمة العملة كثيراً، فإنَّ هذا ضرراً بيّنٌ يجب رفعه بالصلح العادل بين الطرفين، فإن لم يصلحاً فيرفع ذلك الضرر بالتحكيم أو اللجوء إلى القضاء".

111 قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي، (2019م) قرار رقم 231 (24/2)، ص 829 – 830.

معدلات التضخم يهدد الاستثمارات ويثير المخاوف لدى المستثمرين والناس من الوقوع في النزاعات والخلافات، فاشتدت حاجة الناس الى إيجاد الحلول من خلال معرفة الحكم الشرعي وكيفية تطبيقه وتنزيله على القضايا المعاصرة ولا سيما قضية التضخم، دون الوقوع في المحرمات والمحظورات فكان لا بد من البحث عن حلول وفتاوى واجتهادات شرعية صحيحة بعيدا عن هوى النفس.

ولما أصبح في كثير من البلاد الإسلامية (تركيا انموذجا) التعامل مع البنوك امرا لا بد منه وكذلك شركات الانشاءات العقارية التي تفرض نسب التضخم على المشتري عند البيع بالتقسيط حتى أصبح البحث عن حلول تحقق العدل للطرفين المتعاقدين دون المساس بحقوق أي منهما بحيث ان لا تتعارض هذه الحلول مع الشريعة الإسلامية وبناء على ذلك يمكن أن نلخص الحلول المقترحة في عدة نقاط منها:

1- الإجارة المنتهية بالتملك:

استخدام الإجارة المنتهية بالتملك كعلاج للتضخم في سوق العقارات يعتمد على فكرة مساعدة الأشخاص على الحصول على العقارات دون الحاجة إلى دفع كامل قيمتها مقدماً، وهذا يمكن أن يساعد في تحفيز سوق العقارات وجعلها أكثر وصولاً للجميع.

ماهية الإجارة:

الإجارة في اللغة: مشتقة من الأجر، والأجر: الجزاء على العمل¹¹².

الإجارة في الاصطلاح: تملك المنافع بعوض¹¹³، أو عقد على منفعة معلومة مقصودة ومباحة بعوض معلوم¹¹⁴.

وقد جاء في المعايير الشرعية في تعريف الإجارة المنتهية بالتملك: " وهي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية

112 ابن منظور، لسان العرب، 10/4.

113 محيي الدين النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين، (بيروت: المكتب الإسلامي، 1991م) 208/5.

114 دوابه، التمويل الاجتماعي الإسلامي، ص 198.

مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المبينة في المعيار¹¹⁵.

تعد الإجارة المنتهية بالتمليك من أهم الأساليب التمويلية فهو عقد يتم بمقتضاه تمليك منفعة العين ثم تمليك العين نفسها في نهاية المدة، هذه الوسيلة لا تُقدم فقط بديلاً للقروض التقليدية التي قد تكون مرتفعة الفوائد ومحفزة للتضخم، بل تعكس نهجاً يجمع بين تقاسم المخاطر والمرونة المالية، في هذا السياق، عندما يتطلع الشخص لشراء عقار، لا يحتاج إلى دفع القيمة الكاملة مقدماً، بل يتفق مع الجهة الممولة - غالباً ما تكون مؤسسة مالية - على دفع مبالغ دورية كإيجار لفترة محددة، حيث يقوم المستأجر بدفع إيجار شهري أو سنوي للاستخدام المؤقت للعقار، وعند انتهاء مدة التأجير يستطيع المستأجر شراء العقار بسعر السوق أو بحسب ما يتفق عليه الطرفين وقت البيع، هذه الآلية تحمي الشخص من التقلبات السعرية المحتملة نتيجة التضخم، ففي نهاية العقد يتم تحديد قيمة العقار عند الشراء بسعر السوق أو بحسب المتفق عليه، وليس بناءً على سعر البداية عند بدء العقد، وهذا يعني عدم وقوع أي ضرر على أي من الأطراف خلال عملية الإيجار والتملك.

وفي نهاية العقد يتم تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر وذلك عن طريق عقد مستقل عن عقد الإجارة بإحدى الطرق الآتية:

- 1- عقد مستقل بهبة العين المؤجرة للمستأجر معلقاً على سداد الأجرة كاملاً.
 - 2- وعد بهبة العين المؤجرة للمستأجر بعد تسديد كامل الأجرة.
 - 3- وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد تسديد الأجرة كاملة بثمن يتفق عليه بينهم.
 - 4- منح الخيار للمستأجر بشراء العين المؤجرة بعد دفع كامل الأقساط الإيجارية عند انتهاء مدة الإيجار بسعر السوق.
 - 5- إعطاء حق الخيار للمستأجر في شراء العين المؤجرة وبيعها له في الوقت الذي يختاره بعقد جديد يتفقان فيه على السعر أو بحسب سعر السوق.
- وقد جاء في المعايير الشرعية في تمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية

115 المعايير الشرعية، (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين،

2017م)، ص 270.

بالتملك¹¹⁶:

"1/8 يجب في الإجارة المنتهية بالتمليك، تحديد طريقة تملك العين للمستأجر ويتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، ويكون بإحدى الطرق الآتية:

1/1/8 وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، الباقية، أو بسعر السوق.

2/1/8 وعد بالهبة.

3/1/8 عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك".

تعكس الإجارة المنتهية بالتمليك نهجًا متوافقًا مع مبادئ الشريعة الإسلامية، مما يعزز من جاذبيتها، ولذلك، عند التفكير في استثمار العقاري في تركيا، قد تُعتبر هذه الوسيلة خيارًا مثاليًا يجمع بين المرونة المالية، الاستدامة والتوافق مع القيم الدينية.

2- المشاركة المتناقصة (وتسمى بالتخارج تدريجيا):

ماهية المشاركة:

المشاركة لغة: الشَّرْكَةُ والشَّرْكَةُ سَوَاءٌ: مُخَالَطَةُ الشَّرِيكَيْنِ¹¹⁷، خلط النصيبين واختلاطهما¹¹⁸. ويقال شَرَكْتُ فلانا في الأمر شَرِمًا وشركة: أي كان لكل منهما نصيب منه فهو شريك¹¹⁹.

116 المعايير الشرعية، (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2017م)، ص 253.

117 ابن منظور، لسان العرب، 448/10.

118 دوابه، التمويل الاجتماعي الإسلامي، ص 253.

119 مجموعة من المؤلفين، المعجم الوسيط، 480/1.

المشاركة اصطلاحاً: الاجتماع في استحقاق أو تصرف، أي هي استقرار ملك شيء له قيمة مالية بين مالكين فأكثر لكل واحد أن يتصرف فيه تصرف المالك¹²⁰.

تقسم الشركة في الاقتصاد الإسلامي إلى:

1- شركة ملك.

2- شركة عقد.

أشكال التمويل بالمشاركة:

1- المشاركة الثابتة:

وهي أن يشارك المصرف الإسلامي في تمويل جزء من رأس مال مشروع معين مع العميل؛ بحيث يكونان شريكين في ملكية، وفي هذا النوع من المشاركة يحتفظ كل طرف بحصص ثابتة إلى انتهاء المشاركة.

2- المشاركة المنتهية بالتمليك:

في هذا النوع من العقود، يقوم البنك بتقديم التمويل الذي يطلبه العميل وذلك دون تقاضي فائدة ثابتة (ربا) كما هو الحال في التمويل المصرفي التقليدي، إنما يشارك البنك في الربح والخسارة ثم يحل العميل مكان البنك وذلك عن طريق سداد حصة البنك تدريجياً حتى تنتقل ملكية العقار كاملة للعميل (فيقع البيع والشراء بعقد منفصل عن الشركة). ويتم الاتفاق في عقد المشاركة على حصة كل منهما في رأس المال، وأجل المشاركة، وكيفية السداد، وتوزيع الربح والخسارة على أن يكون الربح حسب ما يتفق عليه بينما الخسارة تكون وفقاً لنسب رأس المال. وعند بيع العقار يتم البيع بسعر محدد مسبقاً أو بناءً على القيمة السوقية في ذلك الوقت ولا يجوز التعهد بشراء أحد الطرفين حصة الطرف الآخر بمثل قيمة الحصة عند انشاء الشركة لما في ذلك من ضمان الشريك لحصة شريكه وهذا مخالف للشريعة الإسلامية.

وهذا النوع من المشاركة هو محور حديثنا في علاج مشكلة التضخم في

120 دوابه، التمويل الاجتماعي الإسلامي، ص 253.

سوق العقارات التركي. كما يعتبر التمويل بالمشاركة المتناقصة من أفضل ما طرحته المصارف الإسلامية من أساليب تمويلية فهي نمط آخر من المعاملات المالية الإسلامية التي يُمكن استخدامها لمعالجة مسألة التعويض عن التضخم في سوق العقارات.

وقد تناولت المعايير الشرعية المشاركة المتناقصة وضوابطها الشرعية حيث جاء فيها¹²¹:

1 المشاركة المتناقصة عبارة عن شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجياً إلى أن يمتلك المشتري المشروع بكامله. 1 يجب أن يكون عقد الشركة مستقلاً عن عقود البيع والشراء التي يبرمها الشريك بناء على وعده الخاص. ولا يجوز ربط شروط أي من هذين العقدين بالآخر.

2/5 يجب أن تخضع المشاركة المتناقصة للقواعد العامة للشركات، وخصوصاً للشركة العنانية. وعليه لا يجوز أن ينص عقد الشركة على حق أي من الشريكين في استرجاع حصته من رأسمال الشركة.

3/5 لا يجوز أن يتحمل أحد الشريكين بمفرده تكاليف التأمين أو الصيانة لمحل الشركة، حتى لو كان سينتقل إليه ملكيته في المستقبل.

4/5 يجب أن يساهم كل من الشريكين بحصة من أموال أو أشياء قابلة للتقييم في ممتلكات الشركة، مثل الأرض التي سيبنى عليها أو الآلات التي ستستخدم في نشاط الشركة. وتحدد حصص الملكية لكل طرف نسبة تحمله للخسارة إذا حدثت، وذلك في كل مرحلة وفقاً لتغير حصص الشريكين.

5/5 يجب تحديد النسب المستحقة لكل من الشريكين (المؤسسة والعميل) في الأرباح أو العوائد التي تنتج عن الشركة، ويجوز الاتفاق على نسب مختلفة عن نسب الملكية، ويجوز الاحتفاظ بنسب الأرباح حتى لو تغيرت نسب الملكية، ويجوز الاتفاق على تعديلها بما يتناسب مع تعديل نسب الملكية مع مراعاة مبدأ تحمل الخسارة بنسب الملكية.

121 المعايير الشرعية، (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2017م)، ص (345 - 346 - 346).

6/5 لا يجوز أن يحصل أحد الشريكين على مبلغ ثابت من الأرباح.

7/5 يجوز أن يلتزم أحد الشريكين بوعده يمنح لشريكه الحق في شراء حصته تدريجياً من خلال عقد بيع بالقيمة السوقية في وقت الشراء أو بالقيمة المتفق عليها. ولا يجوز أن يشترط البيع بالقيمة الاسمية.

8/5 جوز لشريك المؤسسة أن يشتري حصة المؤسسة بأي طريقة تناسبهما، مثل الاتفاق على تحويل حصة من الربح أو العائد إلى حصة ملكية في الشركة أو تقسيم محل الشركة إلى أسهم وشراء عدد منها في كل مرة حتى يصبح مالكا للمحل بالكامل.

9/5 يجوز لأي من الشريكين أن يؤجر حصته للآخر بأجرة محددة ولفترة معينة، ويبقى كل منهما مسؤولاً عن الصيانة اللازمة لحصته دائماً.

إن هذه الحلول التي تم اقتراحها لمعالجة التضخم في سوق العقارات التركي من منظور الاقتصاد الإسلامي نجد فيها أن العدالة تعتبر العامل الأساسي والروح السائدة فيها، إذ أن أهم ما يميز نظام الاقتصاد الإسلامي عن غيره من الأنظمة الدعوة إلى التراحم والتكافل بين أفراد المجتمع من خلال تحقيق السعر العادل، كما يدعو إلى الابتعاد عن الربا والغش والتدليس، وهذه الحلول تمثل نماذج مبتكرة للمعاملات المالية التي تحقق التوازن بين مصالح الأطراف المعنية وتلبي متطلبات العدالة والمرونة، وتعكس قيم الاقتصاد الإسلامي والتزامه بالعدالة وتجنب التجارب المشبوهة التي قد تؤدي إلى نزاعات وخصومات. إن تبني مبادئ العدالة في هذه المعاملات يسهم بشكل كبير في الحفاظ على استدامة سوق العقارات وتحقيق الرفاهية الاقتصادية للمجتمع، كما ويجب أيضاً التأكيد على أن هذه الحلول تمثل النهج الصحيح لمعالجة التضخم، حيث تساهم في تحقيق التوازن بين الربح والعدالة الاجتماعية وتقليل مخاطر النزاعات والخصومات. إن التحول نحو هذه الأدوات المالية الإسلامية يعكس الروح الإنسانية والاقتصادية للإسلام وقد يسهم في تحقيق استدامة أكبر للأسواق العقارية وتعزيز التنمية المستدامة.

في الختام، يمكن لتبني هذه الحلول العادلة أن يكون له تأثير إيجابي على سوق العقارات في تركيا وفي العالم بأسره، ويمكن للمجتمع الدولي أن يستفيد من هذه النماذج كمرشد للعمل نحو مستقبل أفضل مبني على العدالة والازدهار المشترك. إن التعاون المشترك هو المفتاح لتحقيق هذه الأهداف

و ضمان استمرارها في الزمن.

3.4. الحلول المقترحة من قبل الشركات العقارية الخاصة (الفعالة) في تركيا:

تُعتبر مشكلة التضخم في سوق العقارات قضية معقدة تحتاج إلى حلول متعددة ومتكاملة، وفي تركيا، تقدم الشركات العقارية الخاصة عدة حلول من وجهة نظرها لمعالجة هذا التضخم، وهذه بعض الحلول المقترحة:¹²²

1- وضع خطط حكومية بعيدة ومتوسطة المدى:

عند تطبيق خطط طويلة الأمد، تستطيع الحكومة معرفة ما ستكون عليه الحاجات في المستقبل وتجهيز الأسس اللازمة لتلبية هذه الحاجات، كما وأن الاستعداد المبكر للتحديات المستقبلية يعمل على خلق استقرار في السوق، فالاستثمارات طويلة الأمد تثقل الثقة لدى المستثمرين والمشتريين.

2- تغطية الحاجة الملحة للسوق المحلي (تقليل الفجوة بين العرض والطلب):

توفير المزيد من العقارات للسوق يمكن أن يقلل من الفجوة بين العرض والطلب، مما يساعد في الحفاظ على استقرار الأسعار، هذا الاستقرار يجعل المستهلكين يشعرون بالثقة، خاصةً عندما يجدون تشكيلة غنية من الخيارات بأسعار مناسبة، مما يحفزهم على الاستثمار بنشاط في السوق العقاري، من هذا المنطلق، فإن الاستراتيجيات الحكومية طويلة المدى، مع تكريس الجهود لتوسيع قاعدة المنتجات العقارية، ستمكن تركيا من مواجهة تحديات التضخم و ضمان الاستقرار والاستدامة للسوق العقارية في المستقبل.

3- منح التسهيلات الحكومية:

سواء كانت تسهيلات مالية أو ضريبية، لتشجيع الشركات على تنفيذ المزيد من المشروعات العقارية، وهو ما يُسهم في زيادة العرض في السوق، هذا بالإضافة إلى تقديم حوافز للمستثمرين، خصوصاً للمستثمرين الأجانب، من خلال تبسيط الإجراءات وتقديم تسهيلات خاصة عند شراء العقارات، ومن الممكن أن تُساهم الحكومة في تحفيز الطلب من خلال تقديم تخفيضات ضريبية للمواطنين الذين يرغبون في شراء منازل، النقطة الأساسية هنا هي

122 من خلال لقاء مع بعض الشركات العقارية في تركيا.

أن التفاعل بين الحكومة والقطاع الخاص من شأنه أن يجلب الاستقرار لسوق العقارات، ويساهم في تحقيق التوازن المطلوب وفي نفس الوقت يدعم النمو الاقتصادي للبلاد.

4- تقديم منح من قبل الحكومة بدون فوائد:

منح القروض بدون فوائد من قبل الحكومة تُعدُّ إحدى السياسات الاقتصادية التي يمكن أن تلعب دورًا مهمًا في مكافحة التضخم في سوق العقارات التركي، سواء من الناحية الاقتصادية أو الشرعية.

فمن الجانب الاقتصادي:

تعزز الطلب: فتوفير القروض بدون فوائد يمكن أن يحفز المزيد من الأفراد والشركات على الاستثمار في السوق العقاري، يعني ذلك زيادة الطلب على العقارات وزيادة الأسعار بشكل معتدل، مما يمكن أن يساعد في الحد من تضخم الأسعار.

تحفيز النشاط الاقتصادي: بزيادة الاستثمار في مجال العقارات، يمكن أن تشجع الحكومة على نمو اقتصادي أكبر، هذا يعني مزيدًا من فرص العمل وزيادة الإنتاج والنشاط الاقتصادي بشكل عام.

تعزيز الاستقرار: بالتحكم في التضخم وتجنب التضخم الزائد، يمكن تحقيق استقرار اقتصادي ومالي يسهم في جعل البيئة الاستثمارية في تركيا أكثر جاذبية وثباتًا.

ففي فترات التضخم العالي، يميل الأفراد إلى تأجيل قرارات الشراء، خصوصًا للمشتريات الكبيرة مثل العقارات، بسبب عدم اليقين حول التقلبات الاقتصادية، وعندما تقدم الحكومة قروضًا بدون فوائد، تصبح فرصة شراء العقارات أكثر جاذبية، مما يشجع الأفراد على المضي قدمًا في عمليات الشراء.

أما من الجانب الشرعي:

الامتناع عن الربا: في الإسلام، يعتبر الربا (الفوائد) أمرًا محظورًا، فإذا تم توفير القروض بدون فوائد، يتم الامتناع عن الربا والامتثال للشريعة الإسلامية.

التحفيز للمشاركة في السوق بشكل مشروع: توفير قروض بدون فوائد يمكن أن يشجع المزيد من الأفراد على الاستثمار في العقارات بشكل مشروع ووفقاً للقوانين الشرعية.

تعزيز التنمية المستدامة: تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية بطرق تتوافق مع الشريعة يمكن أن يكون أمراً ذا أهمية بالغة.

بهذه الطريقة، يمكن أن يكون منح القروض بدون فوائد من قبل الحكومة إجراءً فعالاً للتعامل مع التضخم في سوق العقارات التركي، بحيث يحقق الأهداف الاقتصادية والشرعية في آن واحد.



الخاتمة

النتائج:

يمكن اختصار ما توصلت إليه الدراسة من نتائج هامة في مجموعة من النقاط:

- 1- إن التضخم المرتفع في تركيا يؤثر بشكل كبير على أسعار العقارات، ويعتبر هذا التأثير تحديًا رئيسيًا للمستثمرين والمشتريين على حد سواء.
- 2- للتضخم في تركيا عدة عوامل خاصة منها أسباب اقتصادية وسياسية وشرعية بالإضافة للأسباب العامة.
- 3- تتعامل الشركات العقارية الحكومية في تركيا مع التضخم باتباع مبدأ التعويض.
- 4- التعويض يعتمد على زيادة الأقساط بنسبة تعادل نسبة التضخم، وهذا يؤدي إلى جهالة الثمن، وجهالة الثمن تفسد البيع باتفاق الفقهاء.
- 5- من ناحية سياسة خفض الفائدة فتميل بعض الشركات إلى سياسة خفض الفائدة إلى معدل صفري، وتعتبر أن هذه الاستراتيجية قد تثمر نجاحًا في مواجهة التضخم على المدى الطويل.
- 6- لا يجوز التعويض عن التضخم بأي صورة من الصور في حالة التضخم العادي.
- 7- في حالة التعويض الجامح فيلجأ إلى الصلح فإذا تعذر الصلح بين الطرفين فيلجأ إلى التحكيم أو القضاء.
- 8- تعد المعاملات التي تتم بالمصارف الإسلامية مخرجًا لمشكلة التضخم في سوق العقارات التركي.
- 9- تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك، والمشاركة المتناقصة حلولًا فعالة تتناسب مع الواقع التركي لمعالجة مشكلة التضخم في سوق العقارات.
- 10- استخدام هذه الحلول في سوق العقارات التركي يمكن أن يسهم بشكل كبير في الحفاظ على استقرار السوق.

التوصيات:

تطرح الدراسة مجموعة من التوصيات والمقترحات التي من الممكن أن تساعد:

1- يجب توعية الأشخاص والجهات العامة بأحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالتعويض في حالات التضخم، ويمكن تحقيق ذلك من خلال وسائل التواصل والمحاضرات والندوات الشرعية.

2- ضرورة إيجاد صيغ تمويل أخرى تتوافق مع الشريعة الإسلامية وتكون علاجاً لمشكلة التضخم في سوق العقارات.

3- حث المسلمين، أفراداً وحكومات، على الالتزام بالمبادئ الاقتصادية والتربوية والأخلاقية والاجتماعية للنظام الإسلامي، ويهدف ذلك إلى تحقيق توازن في استهلاك الموارد وضبط الإنفاق، والتصدي للمشكلات الاقتصادية الجذرية، بما في ذلك مكافحة تأثيرات التضخم.

4- تطوير برامج تمويل متوافقة مع الشريعة: توفير خيارات تمويل عقاري متوافقة مع الشريعة الإسلامية يمكن أن يكون حلاً مباشراً لمعالجة مشكلة التضخم.

5- تعزيز الاستثمارات الأجنبية: جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة في سوق العقارات يمكن أن يكون له تأثير إيجابي على توازن العرض والطلب.

المصادر والمراجع

- ابن الأثير، مجد الدين أبو السعادات. **النهاية في غريب الحديث والأثر**. بيروت: المكتبة العلمية، 1979م.
- أحمد، عبد الرحمن يسري. **قضايا اقتصادية معاصرة**. الإسكندرية: الدار الجامعية 2000م.
- أمين، سيد. **المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير في الفقه الإسلامي المقارن**، دون معلومات نشر.
- باجنيد، إلهام عبد الله، "التضخم النقدي (آثاره، والحلول الشرعية والاقتصادية لمعالجته)"، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الرابعة والعشرون.
- البخاري، محمد بن إسماعيل. **صحيح البخاري**، ط3. بيروت: مؤسسة الرسالة ناشرون، 2019م.
- بوساق، محمد. **التعويض عن الضرر في الفقه الإسلامي**. السعودية: دار اشيليا، 1999م.
- ابن بيه، عبد الله. "أحكام النقود الورقية وتغير قيمة العملة"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ع.3.
- التميمي، ناصر عبد القادر محمد. "ربط الديون بجدول غلاء الأسعار"، رسالة ماجستير، فلسطين، جامعة القدس، كلية الفقه والتشريع وأصوله، 2013م.
- ابن تيمية، تقي الدين أبو العباس. **الفتاوى الكبرى**، بيروت: دار الكتب العلمية، 1987م.
- الجوهري، إسماعيل بن حماد. **الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية**، ط4. بيروت: دار العلم للملايين، 1987م.
- الحسين، منجد الصادق محمد. "أثر التضخم على الحقوق والالتزامات الآجلة دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة الخرطوم، كلية القانون، 2009م.

حماد، نزيه كمال. "تغيرات النقود والاحكام المتعلقة بها في الفقه الإسلامي"،
مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.3.

حمودي، صلاح التيجاني. "معالجة الخليفة عمر بن الخطاب لمشكلة المجاعة
في عام الرمادة"، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، م1 (1989م): 86.
خطاب، حسن السيد حامد. "بيع التقييط وتطبيقاته المعاصرة"، مجلة مركز
الخدمة والاستشارات البحثية بكلية الآداب، العدد الصادر في يوليو
(2006م): 8.

الخفيف، علي. الضمان في الفقه الإسلامي. القاهرة: دار الفكر العربي،
2000م.

دار الإفتاء المصرية، "سداد القرض بالقيمة"، رقم الفتوى 712،
<https://2u.pw/VIBhAnH>، [16 .08 .2023].
أبو داود السجستاني، سنن أبي داود، تحقيق محيي الدين عبد الحميد. بيروت:
المكتبة العصرية.

الديبان، ديبان بن محمد. كتاب المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ط2.
الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية، 2010م.
الدسوقي، محمد بن أحمد. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بيروت: دار
الفكر.

دمير، علي. "الاقتصاد التركي بين التضخم والانتعاش (تقرير)"،
<https://2u.pw/hJKhDK> [13 .03 .2024م].

دنيا، شوقي أحمد. "التضخم والربط القياسي دراسة مقارنة بين الاقتصاد
الوضعي والاقتصاد الإسلامي"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ج8.

النقود والتضخم. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، 2017م.

دوابه، أشرف. "التضخم في تركيا.. الازمة والمخرج 2"،
[/https://arabi21.com](https://arabi21.com) [13 .03 .2024م].

التمويل الاجتماعي الإسلامي، دار لمدرس، 2020م.

الرازي، محمد بن أبي بكر. **مختار الصحاح**، ط5. بيروت: المكتبة العصرية - الدار النموذجية، 1999م.

رضا، أحمد. **معجم متن اللغة**. بيروت: دار مكتبة الحياة، 1958-1961م.

الرهوني، محمد بن أحمد. **حاشية الرهوني**، المكتبة الوقفية، 1889م.

الزحيلي، وهبة. **نظرية الضمان**. دمشق: دار الفكر، 1998م.

الزرقا، محمد أنس. "ربط الأجور بتغير المستوى العام للأسعار بين الفقه والاقتصاد"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ع.8.

الزرقا، مصطفى أحمد. **المدخل الفقهي العام**. دمشق: دار القلم، 2004م.

زكريا، حبيب الله. "أثر التضخم في العلاقات الدائنة والمديونية: دراسة فقهية"، **مجلة بحوث إسلامية واجتماعية متقدمة**، م.3، ع.4 (2013م).

الزيلي، فخر الدين. **تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي**. القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، 1897م.

السالوس، علي أحمد، "أثر تغير قيمة النقود في الحقوق والالتزامات"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ع.5.

ابن سعد، محمد. **كتاب الطبقات الكبير**، القاهرة: مكتبة الخاني، 2001م.

سليمان، مجدي عبد الفتاح. **علاج التضخم والركود في الاقتصاد الإسلامي**. القاهرة: دار الغريب، 2002م.

شركة امتلاك العقارية، "أفضل شركات الإنشاء في تركيا"، <https://www.imtilak.net/ar/turkey/articles/construction-companies-turkiye> [13]. 03. 2024م.

-----، "دليل شامل حول سوق العقارات التركي"، <https://www.imtilak.net/ar/turkey/articles/turkish-realestate-market> [13]. 03. 2024م.

الشوكاني، محمد بن علي. **نيل الأوطار**، ط1. مصر: دار الحديث، 1993م.

الصاوي، عبد الحافظ. "ارتفاع التضخم في تركيا.. الأسباب والتداعيات والحلول"، <https://2u.pw/v2ICB> [13]. 03. 2024م.

الطبري، محمد بن جرير. تاريخ الرسل والملوك. مصر: دار المعارف، 1967م.

الطيّار، عبد الله محمد. "الضوابط الشرعية في المعاوضة على الحقوق والالتزامات"، <https://iefpedia.com/arab/?p=22130> [13. 03. 2024].
العبيدي، إبراهيم عبد اللطيف. "مبدأ الصلح على الأوسط ودوره في علاج التضخم في عصر أشباه النقود"، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي، (2019م).

العامري، سعود جايد مشكور. محاسبة التضخم بين النظرية والتطبيق، عمان: دار زهران للطباعة والنشر والتوزيع، 2014م.

العاني، مضر نزار. "أحكام تغير قيمة العملة النقدية وأثرها في تسديد القرض"، رسالة ماجستير، قسم الفقه وأصوله، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، جامعة ماليزيا، 2000م.

عباس، حمزة. "آليات علاج التضخم النقدي في الفقه الإسلامي"، رسالة ماجستير، جامعة الوادي، كلية العلوم الإسلامية، 2017م.
العثماني، محمد تقي. كتاب بحوث في قضايا فقهية معاصرة. دمشق: دار القلم، 2003م.

عجم، ناجي بن محمد شفيق. "مفهوم كساد النقود الورقية وأثره في تعيين الحقوق والالتزامات الآجلة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.9.
علي، عبد النور فارح. البيع بالتقسيط أحكامه وآثاره في الفقه الإسلامي. بيروت: دار العلم، 2022م.

عمر، محمد عبد الحليم. المعالجة المحاسبية لآثار التضخم على الحقوق والالتزامات بالتطبيق على البنوك الإسلامية، دراسة مقدمة الى حلقة العمل الثالثة من ندوة التضخم وآثاره على المجتمعات -الحل الإسلامي، 1997م.

عمر، محمد عبده. "تغير قيمة العملة والأحكام المتعلقة فيها في فقه الشريعة الإسلامية"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ع.5.

ابن عيد، محمد علي القري. "كساد النقود الورقية وانقطاعها وغلاؤها ورخصها وأثر ذلك في تعيين الحقوق والالتزامات"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ع.9.

عيسى، موسى آدم. "آثار التغيرات في قيمة النقود وكيفية معالجتها في الاقتصاد الإسلامي"، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، شعبة الاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى، السعودية سنة 1084 - 1985م. الفتلاوي، سلام أبو الزهر وأسامة شهاب حمد الجعفري، "المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري دراسة مقارنة"، **مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية**، ع.3 (2015م): 180.

أبو فرحة، صالح رضا حسن. **تغير قيمة النقود وأثره في سداد الدين في الإسلام**. فلسطين، 2005م. الفيروز آبادي، مجد الدين. **القاموس المحيط**، ط8. بيروت: مؤسسة الرسالة 2005م.

الفيومي، أحمد بن محمد بن علي. **المصباح المنير في غريب الشرح الكبير**. بيروت: المكتبة العلمية.

ابن قدامة، عبد الله بن أحمد. **المغني**، مصر: مكتبة القاهرة، 1969م. قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي، 2019م.

القرعان، عبد الباسط ومنير سليمان الحكيم، "دور الزكاة في معالجة مشكلة التضخم"، **المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية**، م.11، ع.4 (2015م): 404.

القره داغي، علي. "تذبذب قيمة النقود الورقية وأثره على الحقوق والالتزامات على ضوء قواعد الفقه الإسلامي"، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، ع.5.

حقيبة الدكتور علي القره داغي الاقتصادية، بيروت: شركة دار
البنائير الإسلامية، 2010م.

الكاساني، علاء الدين. **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**. بيروت: دار
الكتب العلمية، 1911م.

مجموعة لالي العقارية، **"التضخم في تركيا 2023: الأسباب والحلول
المقترحة"**، <https://lalegroup.com.tr/2023/11/15/inflation-in-turkey> [13]. 03.
[2024م].

، **"تمويل العقارات في تركيا كل ما تريد معرفته للحصول عليه"**،
<https://lalegroup.com.tr/2022/12/20/real-estate-financing-in-turkey> [13]. 03.
[2024م].

مجموعة من المؤلفين. **المعجم الوسيط**، ط2. بيروت: دار الدعوة، 1972م.
المرداوي، علاء الدين أبو الحسن. **الإنصاف**. بيروت: دار إحياء التراث
العربي، 1955م.

مسعودة، علو، ويوسف مرزوق. **أثر تغيرات سعر الصرف على التضخم**،
الجزائر، 2016م.

المصري، رفيق يونس. **آثار التضخم على العلاقات التعاقدية في المصارف
الإسلامية والوسائل المشروعة للحماية**. دمشق: دار المكتبي،
2009م.

المصلح، خالد بن عبد الله. **التضخم النقدي في الفقه الإسلامي**، الرياض:
دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، 2006م.

مغل، فيصل بن ظهير. **المسائل المستجدة في التمويل العقاري**. الرياض:
دار الميمان، 2021م.

مقداد، عبد الرحمن. **السياسات الاقتصادية**، إسطنبول: جامعة صباح الدين
زعيم، محاضرات في الاقتصاد الكلي.

الملط، السيد محمد، **نقود العالم متى ظهرت ومتى اختفت؟ مصر: الهيئة
المصرية العامة للكتاب**، 1993م.

منظمة التعاون الإسلامي، "بشأن تغير قيمة العملة"، <https://iifa-aifi.org/ar/1754.html> [13 .03 .2024م].

ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين، لسان العرب، ط3. بيروت: دار صادر، 1994م.

منيع، عبد الله بن سليمان، "موقف الشريعة الإسلامية من ربط الحقوق والالتزامات المؤجلة بمستوى الأسعار"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.5.

موسوعة الأحاديث النبوية، "حديث إن الله هو المسعر القابض الباسط الرازق وإني لأرجو أن ألقى الله وليس أحد منكم يطالبني بمظلمة في دم ولا مال"، <https://hadeethenc.com/ar/browse/hadith/8290> [15 .03 .2024م].

الموسوعة الفقهية الكويتية، (1404هـ - 1427هـ).
النشيمي، عجيل جاسم، "تغير قيمة العملة في الفقه الإسلامي"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.5.

النووي، أبو زكريا محي الدين. المجموع شرح المهدب. القاهرة: دار الطباعة المنيرية، مطبعة التضامن الأخوي، 1926م - 1929.
----- روضة الطالبين وعمدة المفتين، بيروت: المكتب الإسلامي، 1991م.

النيسابوري، مسلم بن الحجاج. صحيح مسلم. بيروت: دار إحياء التراث العربي، 1955م.

الهاجري، حمد. القواعد والضوابط الفقهية في الضمان المالي، ط1. السعودية: دار كنوز اشبيلية، 2008م.

هتهات، سعيد، دراسة اقتصادية وقياسية لظاهرة التضخم في الجزائر. الجزائر: جامعة قاصدي مرباح، 2006م.

هشام، معروف. "المفاضلة بين مصادر التمويل في المؤسسة"، دراسة سياسة تمويل المؤسسات الاقتصادية في الجزائر، كلية العلوم

الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص مالية وتأمينات وتسيير
المخاطر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، 2013م.
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية.
البحرين، 2017م.

هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، دراسات المعايير
الشرعية 1، الرياض: دار الميمان للنشر والتوزيع.

أبو وهدان، عبد الله وأحمد نوفل، "أحكام بيع التقسيط في الفقه الإسلامي"،
مجلة جامعة النجاح للأبحاث العلوم الإنسانية، فلسطين، م. 27 ع. 2.
(2013م): 10.

ويكيبيديا، "جون مينارد كينز"، <https://2u.pw/G6Q3uI> [13 . 03 . 2024م].
يوسف محمود قاسم، "تغير قيمة العملة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 5.

السيرة الذاتية

المؤهلات العلمية:

- ملتحة ببرنامج الماجستير للاقتصاد الإسلام.
- في جامعة صباح الدين زعيم - إسطنبول 2021م.
- بكالوريوس في الشريعة الإسلامية تخصص أصول الدين
- جامعة اليرموك في الأردن سنة 2019م.

دورات خارجية:

- دورة في صحيح البخاري.
- دورات متعددة في الفقه الإسلامي.

الأنشطة:

- المشاركة بورقة علمية في مؤتمر الاقتصاد الإسلامي في جامعة صباح الدين زعيم - إسطنبول 2023م.
- المشاركة بتنظيم بعض المؤتمرات العلمية في الفقه الإسلامي.