

المؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر
لكلية الحقوق - جامعة المنصورة



الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية

في الفترة من ١ - ٢ إبريل ٢٠٠٩
بقاعة السنهورى بكلية الحقوق - جامعة المنصورة

بحث بعنوان

الرهون العقارية و الأزمات المالية العالمية

إعداد

د. نصر أبو الفتوح فريد

مدرس القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة المنصورة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿تِلْكَ الدَّارُ الْآخِرَةُ نَجْعَلُهَا لِلَّذِينَ لَا يُرِيدُونَ عُلُوًّا
فِي الْأَرْضِ وَلَا فَسَادًا وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ﴾

سورة القصص الآية (٨٣)

مقدمة

لاشك أن التأمين هو الأمن والأمان الذي يبيغيه الإنسان من خطر قد يتهدهده، فمالك العقار قد يقوم بالتأمين على عقاره من خطر الحريق مثلاً، فيأمن أنه عند وقوع الخطر سيجد عوضاً يتمثل في مبلغ التأمين الذي يدفع مقابلاً لقيمة العقار. وقائد السيارة يبرم عقد تأمين المسؤولية، وذلك لتغطية النتائج المترتبة على مسؤوليته عند تحقق الخطر ووقوع الحادث. وتقوم الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بالتأمين على العاملين ضد مخاطر الإصابة والمرض والعجز والشيخوخة، فيجد العامل عند تحقق الخطر العوض الملائم لكل تأمين.

ويتعرض الدائن هو الآخر لمخاطر كثيرة، فقد يحدث عند تحقق الأجل أن يصبح المدين معسراً أو أن يكون للمدين عدة دائنين فلا يحصل الدائن على شيء أو يحصل على قدر قليل من حقه، ولذلك تبدو حاجة الدائن إلى طلب الأمن والأمان من الخطر. ومن هنا تأتي نظم التأمينات لتحقيق غرض الدائن في هذا الشأن، فالتأمينات، هي الوسائل التي تؤمن الدائن ضد مخاطر عدم قيام المدين بالوفاء بالالتزام^(١).

والتأمينات الخاصة- شخصية أو عينية- لها أهمية كبرى للدائن وللمدين والائتمان بوجه عام، وذلك لأنها بضمانها حق الدائن تعزز الثقة بالمدين، وتشجع الدائنين على ائتمانه، ومنحه ما يحتاج إليه من قروض أو أجل. ولا شك أن لهذا الأمر أثراً كبيراً في تشجيع الائتمان الذي يعتبر من أهم الوسائل لتنشيط الحركة الاقتصادية التي تعتمد غالباً على الائتمان، ومن النادر أن نجد مشروعاً اقتصادياً

(١) د. رمضان محمد أبوالسعود، د. همام محمد محمود زهران، "التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٨. ص ٧.

يعتمد في تمويله علي القدرة الذاتية لمن يقوم بهذا المشروع، بل الغالب أن يتم التمويل عن طريق الائتمان، أى عن طريق القروض التي تقدمها الجهات المختصة في مقابل ضمانات كافية.

وهكذا نتبين أن أهمية التأمينات لا تكمن في مجرد ضمان حق الدائن، بل تتجاوز هذا الهدف إلى تعزيز الثقة بالمدين، وما يترتب علي ذلك من تشجيع للانتماء والثقة في التعامل، وهي أمور لا غنى عنها لتحقيق الانتعاش الاقتصادي، وتداول الأموال حتى تصل إلى يد من يحسن استغلالها.

ويمر العالم بأزمة اقتصادية ربما تعصف باقتصاديات الكثير من الدول، ويأتي في مركز الأزمة العالم الغربي، وفي القلب منها الولايات المتحدة "علاق الاقتصاد العالمي" التي تعصف بها مشكلات اقتصادية لم تشهدها في تاريخها منذ نكسة الكساد العظيم في أواخر العشرينيات من القرن الماضي.

وكانت شرارة الأزمة التي عرفت باسم "تسونامي الرهن العقاري" قد اندلعت حين تزايد عدد العاجزين عن سداد قروضهم العقارية في الولايات المتحدة بسبب ارتفاع أسعار الفائدة المفروضة على أرقام شراء العقارات.. وأغرى ذلك شركات الرهن العقاري لتقوم بشراء ديون المقترضين مع زيادة الفائدة وبتسهيلات في الدفع، وقامت هذه الشركات بعد ذلك بتقسيم تلك الحزم من القروض إلى أجزاء صغيرة وطرحها في صورة أسهم وسندات مؤسسية، وبيعها لكافة المؤسسات والشركات التي تبحث عن عائد إضافي، وعندما انهيار السوق العقاري دون أن يتمكن الناس من تغطية قيمة الرهن أو بيع منازلهم فقدت تلك الأسهم قيمتها، وخسرت البنوك التي تحتفظ بها جزءاً كبيراً من رأسمالها، وبدأ الهرم كله يتداعى.

وبدت الأزمة ككرة الثلج المتدحرجة التي انتقلت عبر القارات لتحدث تأثيراً امتد من أمريكا التي تقود اقتصاديات العالم إلى العالم الغربي والعربي.

٢ - خطة الدراسة

سنحلق في آفاق الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية من خلال مطلب تمهيدي ومبحثين نتناول في المطلب التمهيدي لدور التأمينات في حماية حق الدائن، ثم نعالج في المبحث الأول ماهية الأزمة المالية العالمية، وأخيراً نتعرض في المبحث الثاني لعلاقة الرهون العقارية بالأزمة المالية العالمية. وعلى ذلك فإن خطة الدراسة تكون على النحو التالي:

مطلب تمهيدي : دور التأمينات في حماية حق الدائن

المبحث الأول : ماهية الأزمة المالية

المبحث الثاني : دور الرهون العقارية في الأزمة المالية العالمية

مطلب تمهيدي

دور التأمينات في حماية حق الدائن

٣ - تمهيد وتقسيم:

من المفيد في البداية قبل أن نشرع في بيان الرهن العقاري ودوره في الأزمة المالية العالمية أن نتعرف على ماهية التأمينات الشخصية والعينية التي تؤمن الدائن ضد مخاطر عدم قيام المدين بالوفاء بالالتزام، والتي يعد الرهن العقاري أحد أهم صورها الأساسية. وبطبيعة الحال فإن نقطة الانطلاق لمعرفة ما يتطلبه التعرض لمفهوم الضمان العام، ودوره في حماية الدائن، وأوجه القصور التي تعترى هذا الضمان.

فإذا ما ظهرت مخاطر الضمان العام، ودعت الضرورات العملية والمبررات القانونية للضمان الخاص، فلا مناص من معالجة مفهوم الضمان الخاص، وأنواعه ودوره التأميني، وذلك على التفصيل التالي :

أولاً : علاقة الضمان العام بحق الدائن :

تتكون الذمة المالية من مجموع الحقوق والالتزامات المالية، وحقوق دائني المدين لا ترد على ذمته المالية كمجموع، حيث تشتمل الذمة على الديون أيضاً، ولكنها ترد على الجانب الإيجابي من هذه الذمة، وهذا ما يسمى بالحق في الضمان العام الذي يملكه دائنو المدين على هذا الجانب الإيجابي.

وهذا الحق في الضمان العام هو الذي يفسر العلاقة بين الجانب الإيجابي والجانب السلبي من ذمة المدين، أو بين مجموع أمواله ومجموع ديونه. وبعبارة أخرى، فإن هذا الحق يبين كيف تخصص أموال المدين لوفاء ديونه.

وعلى ذلك، فبموجب هذا الحق في الضمان العام يستطيع أي دائن أن يقوم

بالحجز علي عناصر الذمة الإيجابية، ويخضع مع غيره من الدائنين الحاجزين لقاعدة المساواة.

ومن هنا فإن الضمان العام له خصائص تميزه، كما أن له مخاطر يتعرض لها ويؤثر ذلك على حقوق الدائنين، وذلك علي التفصيل التالي :

١ - خصائص الضمان العام:

يتميز الضمان العام بأنه عام على جميع أموال المدين، وليس على مال معين بالذات، كما أنه مقرر لمصلحة جميع الدائنين دون تمييز بينهم. ومقتضى الضمان العام أن يكون للدائن أن ينفذ بحقه على جميع أموال المدين التي تكون مملوكة له وقت التنفيذ، حتى ولو كان المدين قد اكتسبها في تاريخ لاحق لتاريخ نشوء حق الدائن، وذلك لأن الغرض من التنفيذ هو حصول الدائن على حقه، ويكفي لتحقيق هذا الغرض أن يكون المال محل التنفيذ مملوكًا للمدين وقت التنفيذ بصرف النظر عن تاريخ اكتسابه^(١).

على أن الضمان العام لا يكفل للدائن حق التتبع لأحد من الدائنين. فإذا خرج مال من ملك المدين وقت التنفيذ لا يستطيع الدائن أن ينفذ عليه ولو كان مملوكًا للمدين وقت نشوء الدين. فالدائن العادي ليس له حق تتبع أموال مدينه، على خلاف الدائن الذي له تأمين خاص على مال معين، فحقه حق شخصي يضمن

(١) ويستثنى من قاعدة شمول الضمان العام لكافة أموال المدين بعض الأموال التي تخرج منه ولا يجوز التنفيذ عليها لاعتبارات قدرها المشرع، من ذلك ما تنص عليه المادة ٣٠٥ من قانون المرافعات من أنه: "لا يجوز الحجز على ما يلزمهم من الغذاء لمدة شهر". وما تنص عليه المادة ٣٠٦ مرافعات من أنه: "لا يجوز الحجز على الأشياء الآتية إلا لاقتضاء ثمنها أو مصاريف صيانتها أو نفقة مقررة" ١- ما يلزم المدين من كتب وأدوات ومهمات لمزاولة مهنته أو حرفته بنفسه. ٢- إناث الماشية اللازمة لانتفاع المدين في معيشته هو وأسرته وما يلزم لغذاء هذه الماشية لمدة شهر". ومن ذلك أيضًا القانون رقم ٥١٢ لسنة ١٩٥٢ الخاص بعدم جواز التنفيذ بالحجز على الملكية الزراعية في حدود خمس أفدنة. انظر كذلك المواد ٣٠٧، ٢٠٨، ٣٠٩ مرافعات.

للفاء به كافة ما للمدين من أموال وقت التنفيذ ويقتصر عليه^(١).

كما يتميز الضمان العام بأنه يتساوى فيه كل الدائنين، ولا يتقدم فيه دائن على آخر. وهو بذلك يتميز عن الضمان الخاص الذي ينصب على مال معين للمدين لمصلحة أحد دائنيه، فيقدمه على غيره من الدائنين كالرهن والاختصاص والامتياز.

٢ - مخاطر الضمان العام

إذا كانت فكرة الضمان العام تعني أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بالدين، وأن جميع الدائنين يتساوون في هذا الضمان، إلا أن هذا الضمان من الممكن أن يتعرض لخطرين. فمن جانب أول من الممكن أن يتصرف المدين في أمواله كلها أو بعضها، وبالتالي لا يجد الدائن ما يقوم بالتنفيذ عليه، وفي نفس الوقت لا يجوز له تتبع أموال المدين في يد الغير، لأن ذلك مقصور على الدائن صاحب التأمين العيني كالرهن. ومن جانب آخر، فإن الدائن نظراً لقاعدة المساواة في الضمان العام بين جميع الدائنين قد يتعرض لخطر مزاحمة باقي الدائنين، وما يترتب على ذلك من قسمة الغرماء

ويقصد بقسمة الغرماء، حصول كل دائن على نسبة معينة من مال المدين تعادل ما له من حق. وهذا يعني عدم حصول كل دائن على حقه كاملاً. ومع ذلك، فإن قسمة الغرماء تمثل نوعاً من العدالة، لأنه متي تشابهت المراكز القانونية للدائنين، فمن العدل أن يتحمل كل منهم قدر من الخسارة مساوياً للمقدار الذي يتحمله الآخر^(٢).

(١) د. جلال محمد إبراهيم، د. أحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، الرهن الرسمي، ص ١٠

(٢) د. محمد إبراهيم بنداري "الكفالة في ضوء قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى ٢٠٠٥، بند ٧، ص ١٣ .

ونظراً لهذه المخاطر التي يتعرض لها الضمان العام ظهرت فكرة التأمينات الخاصة لكي تعطى للدائن مزيداً من الأمان في الحصول على حقه من ناحية، ولكي تواجه المخاطر التي يتعرض لها الضمان العام من ناحية أخرى.

ثانياً: الضمان الخاص ودوره التأميني

اتجه الفكر القانوني إلى البحث عن وسيلة تكفل للدائن استيفاء حقه كاملاً، وتقيه خطر إفسار المدين، ولا تتأثر بالتصرفات التي يجريها في أمواله، ومن هنا فقد اتجه الرأي إلى حصول الدائن على تأمينات خاصة لدينه، تكون كافية للوفاء بحقه كاملاً في ميعاد الاستحقاق. وهو ما يمكن الوصول إليه بأحد طريقتين:

الطريق الأول: هو التأمين الشخصي: ويتحقق بضم ذمة أو أكثر إلى ذمة المدين الأصلي في الوفاء بالدين، فيصبح لدى الدائن أكثر من شخص مسئول عن الدين، إما في وقت واحد أو على سبيل التعاقب، إذا عجز المدين الأصلي عن الوفاء، وهذه هي الكفالة.

الطريق الثاني: هو التأمين العيني: ويتحقق بتخصيص مال معين - مملوك للمدين أو لغيره - للوفاء بدين الدائن، فإذا حل أجل المدين، ولم يبادر المدين إلى الوفاء به، كان بوسع الدائن أن يستوفي حقه من ثمن هذا المال قبل غيره من الدائنين (حق التقدم)، كما يكون له أن يتتبعه في أي يد يكون، إذا تصرف فيه المدين (حق التتبع)، وينفذ عليه في يد الغير.

فالدائن صاحب التأمين العيني يتقدم علي غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من قيمة المال محل التأمين. كما أنه بمقتضى ميزة التتبع، فإن الدائن يكون بمأمن من تصرفات مدينه إذ يظل المال المخصص للوفاء مثقلاً بالتأمين، حتي ولو تصرف فيه المدين.

وعلي ذلك، فالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية تنشأ لتحقيق هدف مشترك

هو تحصين الدائن ضد خطر عدم قيام المدين بالوفاء بالالتزام. ومن ثم فالأصل أنها تتبع الالتزام في نشأته ومصيره وانقضائه.

ومن الأهمية بمكان أن نشير إلى أن القانون المدني القديم كان يطلق على الرهن الرسمي اسم الرهن العقاري، وكانت هذه التسمية منتقدة لأنها توحي بأن العقار لا يمكن أن يكون محلاً إلا لهذا النوع من الرهن، وهو ما ليس بصحيح لأنه يمكن أيضاً أن يكون محلاً للرهن الحيازي.

وقد جري الرأي الغالب في الفقه والقضاء في ظل القانون الملغي علي اطلاق اسم الرهن التأميني على هذا الرهن، وهي تسمية غير دقيقة أيضاً، لأن كل رهن ليس إلا تأميناً للوفاء بالتزام، ومن ثم فإن هذه التسمية يمكن أن تشمل أيضاً الرهن الحيازي. ونتيجة لهذا فقد حبذا الفقة الاسم الذي أطلقه مشرعنا الحالي على الرهن الذي يرد علي العقار، وهو واسم الرهن الرسمي باعتبار أن الرسمية هي من أهم مميزاته كما أن انتقال الحيازة هو من أهم مميزات الرهن الحيازي، وبذلك أصبح لكل رهن اسم يبرز أهم ما يميزه.

ومع احترامنا الشديد لهذه التسمية إلا أننا سنستخدم في هذا البحث مصطلح الرهن العقاري باعتبار أن هذا المصطلح هو الذي ارتبط بالأزمة المالية منذ بدايتها وهو الأكثر ذيوعا فيما يتعلق ببيان العلاقة بين مشكلة الرهن والأزمة المالية العالمية

وقد سبقت التأمينات الشخصية التأمينات العينية في الظهور، فهي أول ما عرفه الفكر القانوني من التأمينات الخاصة، وظلت لها الغلبة علي التأمينات العينية خلال المراحل الأولى من التطور التاريخي للقانون.

وقد كان وراء هذه الظاهرة سببان رئيسان:

الأول: أن التأمينات العينية تفترض حضارة أكثر تقدماً، إذ كان يسبقها تنظيم

حق الملكية ثم تفريع الحقوق العينية الأخرى عن هذا الحق، ثم التمييز بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، إذ لم تكن التأمينات العينية إلا حقوقاً عينية تبعية في الوقت الذي لا تستلزم فيه التأمينات الشخصية سوى ضم ذمة أو ذمم أخرى إلى ذمة المدين الأصلي.

الثاني: أن الجماعات البدائية كانت جماعات فقيرة قليلة الأموال، فلا يستطيع المدين أن يجد دون مشقة الأموال التي يقدمها لدائنه ضماناً لوفاء دينه، فضلاً عن سيادة فكرة الملكية العائلية، بحيث يصبح العقار ملكاً للأسرة كلها، بحيث يصعب معه على أحد أفرادها أن يجد مالا خاصاً به يقدمه لدائن كتأمين عيني في حين أن سيادة روح التضامن بين أفراد الأسرة كان يبسر للمدين منهم العثور على من يتقدم لضمانه^(١).

أما في الوقت الحاضر فقد نمت التأمينات العينية، وأصبحت أكثر أهمية من التأمينات الشخصية، نظراً لتوطد الملكية الفردية، وتقدم نظام الشهر العقاري، بالإضافة إلى أنها تجنب الدائن خطر إفسار الكفلاء الذين يلتزمون بوفاء الدين مع المدين أو عنه^(٢).

ثالثاً: مقومات التأمينات الخاصة

إن التأمينات الخاصة لها مقومات ثلاثة: تتمثل في أنها تكفل دائماً حقاً شخصياً، أيًا كان مصدره أو محله، كما أن التأمين الخاص يدور مع الحق

(١) ومع ذلك فإن التطور اللاحق للجماعات البشرية، وضعف التضامن العائلي، وتقدم الفكر القانوني كل هذه العوامل أدت بالتدريج إلى تفوق فكرة التأمينات العينية على التأمينات الشخصية، وإن كانت هذه الأخيرة مازالت ذات أهمية كبرى، لا سيما في المجال التجاري. ويرجع ذلك إلى السرعة وعدم التعقيد اللازمين في العمليات التجارية الذي توفره التأمينات الشخصية أكثر من التأمينات العينية.

(٢) د. محمود جمال الدين زكي، دروس في التأمينات الشخصية والعينية، عام ١٩٧٤، رقم ٦، ص ٢٢.

الشخصي الذي يكفله وجودًا وعملاً، ويتبعه في نشأته ومصيره وانقضائه. وذلك على النحو التالي:

أولاً: التأمين الخاص يكفل دائماً حقاً شخصياً:

إذا كان التأمين الخاص من الممكن أن يكون تأميناً عينياً أو تأميناً شخصياً، إلا أن هذا التأمين يكفل دائماً حقاً شخصياً، فالدائن له حق شخصي في ذمة المدين، ويريد أن يطمئن لاستيفائه هذا الحق في ميعاد استحقاقه فيطالب مدينه بتقديم تأمين خاص فيكفل هذا الأخير حقاً شخصياً للدائن في ذمة المدين، وبذلك تكون التأمينات الخاصة موجودة لكفالة الحقوق الشخصية الثابتة في ذمة المدين ولتفادي إفساره أو إهماله أو غشه^(١).

ثانياً: التأمين الخاص يضمن أي حق شخصي أيا كان مصدره وأيا كان محله:

١٨ - يجوز ضمان الحق الشخصي الذي يكون مصدره العقد أو العمل غير المشروع أو الإثراء بلا سبب أو القانون، ولا فرق بين مصدر ومصدر، فكل هذه حقوق شخصية يجوز ضمانها بتأمينات خاصة^(٢).

ويجوز كذلك ضمان الحق الشخصي أيا كان محله فقد يكون محل الحق الشخصي نقل حق عيني أو عملاً أو امتناعاً عن عمل فيقدم المدين بهذا الالتزام كفالة أو رهناً لضمان التزامه، فالمقاول يقدم رهناً أو كفالة لضمان التزامه بالعمل

(١) لمزيد من التفاصيل انظر د . عبد الرزاق أحمد السنهوري "الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، تنقيح المستشار مصطفى الفقي، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٩٤، بند ٤، ص ١٢ وما بعدها .

(٢) وعلى ذلك يجوز للملتزم بالعمل غير المشروع أن يقدم كفالة أو رهناً عن التزامه بالتعويض عن هذا العمل، كما يجوز ذلك للملتزم، بالاثراء بلا سبب أو للملتزم بالقانون .

الذي تعهد بالقيام به^(١).

ثالثاً: التأمين الخاص بضمن حقاً شخصياً يكون تابعاً له غير مستقل عنه:

١٩- إن التأمين الخاص يدور مع الحق الشخصي الذي يضمنه وجوداً وهدماً ويسير معه أينما سار فهو يتبعه في نشأته ومصيره وانقضائه. وهذه التبعية من أهم مقومات التأمين الخاص، وقد تقررت في كثير من النصوص.

فالكفالة تتبع الالتزام المكفول، فلا تكون صحيحة إلا إذا كان هذا الالتزام صحيحاً. والرهن لا ينفصل عن الدين المضمون بل يكون تابعاً له في صحته وانقضائه ما لم ينص القانون علي غير ذلك^(٢).

وبذلك العرض نكون قد انتهينا من بيان دور التأمينات في حماية حق الدائن، ويحين لنا الآن أن نتعرف علي ماهية الأزمة المالية العالمية حتي يمكننا بعد ذلك أن نفهم ماهية الرهون العقارية وعلاقتها بهذه الأزمة وهذا ما سنعالجه في المبحث القادم.

(١) بيد أن الغالب أن التأمين الخاص يقدم لضمان نقل حق عيني، ويرجح أن يكون ضماناً للوفاء بمبلغ من النقود.

(٢) وفي هذا المعني تنص الفقرة الأولى من المادة ١٠٤٢ من القانون المدني علي أنه " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعاً له في صحته وفي انقضائه، ما لم ينص القانون علي غير ذلك .

المبحث الأول

ماهية الأزمة المالية العالمية

تمهيد وتقسيم :

يمكن تعريف الأزمة المالية بأنها هي اضطراب حاد ومفاجئ فى بعض التوازنات الاقتصادية يتبعه انهيار في عدد من المؤسسات المالية تمتد آثاره إلى القطاعات الأخرى^(١). وحتى نسبر أغوار الأزمة المالية العالمية الأخيرة لا بد أن نعرض، بشيء من الإيجاز، للأزمات السابقة باعتبار أن الأزمة الأخيرة تعد الحلقة الأخيرة في السلسلة الطويلة للأزمات المالية العالمية.

وفضلاً عن ذلك، فإن الأزمات المالية ليست نوعاً واحداً، وإنما هناك أنواع مختلفة من الأزمات يلزم التعرض لها، حتى نتعرف على نوع الأزمة المالية الأخيرة والمتعلقة بالرهون العقارية . وبذلك، ينقسم هذا المبحث إلى المطلبين التاليين :

المطلب الأول : لمحة تاريخية عن الأزمات المالية

المطلب الثاني : أنواع الأزمات المالية العالمية

(١) راجع د. عبدالله شحاته، الأزمة المالية: المفهوم والاسباب ، بحث منشور على الموقع التالي :

المطلب الأول

لمحة تاريخية عن الأزمات المالية

تمهيد وتقسيم :

إن الأزمة المالية العالمية الأخيرة ليست هي الأزمة الأولى في تاريخ البشرية، وإنما شهد العالم بصفة عامة والنظام الاقتصادي الرأسمالي بصفة خاصة العديد من الأزمات منذ أواخر القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين و من أهمها ما يلي :

أولاً - أزمة عام ١٨٦٦

كانت أول أزمة عرفها العالم في عام ١٨٦٦ حيث تعرض عدد من البنوك الإنجليزية للإفلاس، مما أدى إلى أزمة مالية عصفت باستقرار النظام المالي البريطاني. وتعد هذه الأزمة أقدم الأزمات المالية التي عرفها العالم^(١).

ثانياً - أزمة " الكساد الكبير Great Depression " في ١٩٢٩

تعد أزمة الكساد الكبير أشهر الأزمات المالية التي شهدتها الاقتصاد العالمي وأفواها أثراً^(٢). حيث امتدت آثار هذه الأزمة إلى خارج الولايات المتحدة لتضرب

(١) راجع د. عبدالله شحاته، الأزمة المالية، المرجع السابق ص ٣

(٢) وفي هذه الأزمة هبطت أسعار الأسهم في سوق المال الأمريكية بنسبة ١٣ %، ثم توالى الانهيارات في أسواق المال على نحو ما لبث أن امتدت آثاره بشراسة على الجانب الحقيقي للاقتصاد الأمريكي وما تبعه من انهيار في حركة المعاملات الاقتصادية في الاقتصاد الأمريكي تمثلت مظاهره في: انخفاض شديد في الاستهلاك الكلي، وانخفاض الاستثمارات من جانب القطاع الإنتاجي، وارتفاع معدلات البطالة لتصل إلى حوالى ثلث قوة العمل الأمريكية في عام ١٩٣٢. ولمزيد من التفاصيل انظر

Jérôme EYMERY, Les subprime: crise financière ou crise globale, www.oboulo.com/crise/hypothecaires/cris/financiere/mondiale-f.htm

دول أوروبا الغربية على نحو هدد أركان النظام الرأسمالي. وأدت هذه الأزمة إلى فقدان شرعية الفروض الأساسية للنظام الاقتصادي الكلاسيكي الحر المعروف بـ "دعه يعمل، دعه يمر". وقام الاقتصاديون في الغرب بالبحث عن حلول لمشكلات الاقتصاد الحر. وفضلاً عن ذلك فقد ظهرت النظرية الكينزية لتؤكد على ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية^(١).

وقد بدأت محاولات حكومات الدول الدائنة لاحتواء أزمة الديون العالمية خوفاً من انهيار مؤسساتها المالية وقطاعها البنكي، فتدخلت لمنع مؤسساتها المالية من الإفلاس وانهيار جهازها المصرفي. واستمرت الأزمة على مدار عقدين من القرن الماضي^(٢).

ثالثاً - أزمة الديون العالمية:

ظهرت أزمة الديون العالمية مع بداية الثمانيات من القرن العشرين: ففي ظل تحرير القطاع المالي والمصرفي وحرية حركة رؤوس الأموال، توسعت البنوك التجارية العالمية في الإقراض لحكومات دول العالم الثالث. وقد اقترنت حركة التوسع في الإقراض بتعثر تلك الحكومات وإعلان الدول المدينة عدم قدرتها على الوفاء بأعباء الديون وخدمتها، كما فعلت المكسيك في العام ١٩٨٢ وتبعها عدد من الدول^(٣).

رابعاً - الأزمة المالية عام ١٩٩٧:

(١) راجع د. عبد الحميد الغزالي، الأزمة المالية العالمية التشخيص والمخرج، بحث منشور على الموقع التالي: www.swalif.net/softs/swalif12/softs244276

(٢) Lucile TOURNEMIRE , La crise financière actuelle - comparaison avec la crise de 1929 .www.oboulo.com/crise/hypothecaires/americains-f.htm

(٣) راجع د. منير ابراهيم هندي، الأوراق المالية و أسواق رأس المال، منشأة المعارف، الإسكندرية ١٩٩٧، ص ٦٠٢ وما بعدها

شهدت الدول الآسيوية أزمة مالية شديدة بدأت بانهيار عملة تايلاند عقب قرار تعويم العملة الذي اتخذته الحكومة والتي فشلت بعد ذلك محاولاتها في دعم عملتها في مواجهة موجة المضاربات القوية التي تعرضت لها. وقد أثر ذلك علي دول أخرى مثل الفلبين، اندونيسيا ، كوريا الجنوبية وغيرها⁽¹⁾ . وهكذا يتضح أن هنالك العديد من الأزمات المالية العالمية التي حدثت قبل وقوع الأزمة المالية الأخيرة، وهناك أزمات مالية أخرى لم نتعرض لها ولكننا عرضنا بطريقة موجزة لأهم الأزمات المالية.

والسؤال الذي يفرض نفسه الآن ويحظى بكل اهتمام هو إذا كان هناك العديد من الأزمات المالية العالمية ، فهل هذه الأزمات من نوع واحد أم أن هناك أنواعاً مختلفة من الأزمات؟ لا شك أن الإجابة علي هذا السؤال جديرة بأن تكون موضوعاً للمطلب القادم.

المطلب الثاني

أنواع الأزمات المالية

تمهيد وتقسيم :

(1) وقد تفاقمت الأزمة حيث تزايد حجم الدين الخارجي لأربعة من أكبر الدول الآسيوية إلى أن بلغ ١٨٠% من حجم إجمالي الناتج المحلي لها. تدخلت المؤسسات الدولية وبصفة خاصة صندوق النقد الدولي فتم طرح حزمة سياسات لانقاذ الوضع شريطة قيام تلك الدول بتنفيذ برامج معينة للإصلاح الاقتصادي والهيكلية كما حدث في أندونيسيا وكوريا الجنوبية ودول أخرى، فيما عدا ماليزيا التي رفضت هذه الحزمة. راجع

Laure MIGNON, Les crises financières et leurs conséquences depuis la Révolution Industrielle, www.oboulo.com/query.php/mondiale

إن الأزمات المالية ليست نوعاً واحداً وإنما أنواع متعددة وفضلاً عن ذلك فهناك عوامل تساعد علي حصول الأزمة، وسنعرض لهذه الأمور، بشيء من التفصيل، علي النحو التالي :

أولاً - اختلاف أنواع الأزمات المالية :

هناك أنواع مختلفة من الأزمات المالية، حيث توجد أزمات العملة وأسعار الصرف، والأزمات المصرفية، وأزمات أسواق المال، وذلك علي التفصيل التالي:

١ - أزمات العملة وأسعار الصرف:

يظهر هذا النوع من الأزمات عندما تتغير أسعار الصرف بسرعة بالغة بشكل يؤثر علي قدرة العملة علي أداء مهمتها كوسيط للتبادل أو مخزن للقيمة، لذلك تسمى هذه الأزمة أيضاً بأزمة ميزان المدفوعات *Balance des paiements*. وتحدث هذه الأزمات عندما تتخذ السلطات النقدية قراراً بخفض سعر العملة نتيجة عمليات المضاربة، وبالتالي تحدث أزمة قد تؤدي لانتهيار سعر تلك العملة، وهو شبيه بما حدث في تايلاند وكان السبب المباشر في اندلاع الأزمة المالية في شرق آسيا عام ١٩٩٧^(١).

٢ - الأزمات المصرفية:

(١) وعلى الرغم من أن قرار تعويم أو خفض سعر صرف العملة الوطنية قد يبدو قراراً تطوعياً من السلطة النقدية، إلا أنه في أغلب الحالات يكون قراراً ضرورياً تتخذه في حال وجود قصور في تدفقات رأس المال الأجنبي أو زيادة في التدفقات الخارجة. وبعض تلك الأزمات لها أثر محدود على القطاع غير المالي، أما البعض الآخر فيلعب دوراً أساسياً في تباطؤ النمو الاقتصادي وحدث الانكماش بل قد تصل الي درجة الكساد. راجع

Liévin TERRIER, Les crises financières asiatiques, <http://www.oboulo.com>

تظهر الأزمات المصرفية عندما يواجه بنك ما زيادة كبيرة ومفاجئة فى طلب سحب الودائع. فيما أن البنك يقوم بإقراض أو تشغيل معظم الودائع لديه ويحتفظ بنسبة بسيطة لمواجهة طلبات السحب اليومي، فلن يستطيع، بطبيعة الحال، الاستجابة لطلبات المودعين إذا ما تخطت تلك النسبة، و بالتالى يحدث ما يسمى بأزمة سيولة لدى البنك. وإذا حدثت مشكلة من هذا النوع وامتدت الى بنوك أخرى، فتسمى فى تلك الحالة أزمة مصرفية (١).

٣ - أزمات أسواق المال :

تحدث العديد من الأزمات فى أسواق المال نتيجة ما يعرف اقتصادياً بظاهرة الفقاعة bubble، حيث تتكون الفقاعة عندما يرتفع سعر الأصول بصورة تتجاوز قيمتها العادلة، وعلى شكل ارتفاع غير مبرر. وهو ما يحدث عندما يكون الهدف من شراء الأصل - كالأسهم على سبيل المثال - هو الربح الناتج عن ارتفاع سعره، وليس بسبب قدرة هذا الأصل على توليد الدخل. وفى هذه الحالة يصبح انهيار أسعار الأصل مسألة وقت عندما يكون هناك اتجاه قوي لبيع ذلك الأصل فيبدأ سعره فى الهبوط، ومن ثم تبدأ حالات الذعر فى الظهور فتتهار الأسعار ويمتد هذا الأثر نحو أسعار الأسهم الأخرى سواء فى نفس القطاع أم فى القطاعات الأخرى (٢).

(١) وعندما يحدث العكس، أى تتوافر الودائع لدى البنوك وترفض تلك البنوك منح القروض خوفاً من عدم قدرتها على الوفاء بطلبات السحب تحدث أزمة فى الإقراض المتحدة. راجع د. عبدالله شحاته، الأزمة المالية: المفهوم والاسباب المرجع السابق ص ٨ .

(٢) راجع د. بشير محمد، الأزمات المالية الدولية، بحث منشور على الموقع التالي :

ثانياً : العوامل المساعدة في حدوث الأزمة :

رأينا، من خلال العرض السابق، أن هناك اختلافاً في أنواع الأزمات المالية التي يشهدها الاقتصاد العالمي، بيد أن هناك عوامل قد تزيد من حدة و تأثير تلك الأزمات، ومن أمثلة هذه العوامل ما يلي :

١ - التفاوت بين حجم الأصول وحجم الالتزامات للمؤسسات المالية

عندما لا تتناسب المخاطر التي تتحملها المؤسسات المالية مع أصولها، فإنها تتعرض لإمكانية التعثر والإفلاس. فعلى سبيل المثال حين تتيح البنوك سحب الودائع في أي وقت بينما تتوسع في الإقراض طويل الأجل - كالقروض لتمويل شراء العقارات مثلاً - فهي بذلك تتحمل مخاطر مالية مرتفعة^(١).

وكذلك الحال بالنسبة للدول، فكثير من الاقتصادات النامية تلجأ الى إصدار سندات قيمتها الاسمية مقيمة بالدولار أو اليورو، وهو ما قد يؤدي الى عدم تناسب القيمة الاسمية للالتزاماتهم - أي السندات المصدرة- وأصول تلك الحكومات المتمثلة في الضرائب المحصلة بالعملة المحلية.

وفي تلك الحالة تظهر إمكانية حدوث ما يسمى بحالة التعثر في سداد الالتزامات أي عندما تعجز تلك الحكومات عن الوفاء بالتزاماتها من العملة الأجنبية عند استحقاق تلك السندات^(٢).

(١) راجع د. عبد النبي إسماعيل الطوخي ، التنبؤ المبكر بالأزمات المالية باستخدام المؤشرات المالية القائدة ، بحث منشور علي الموقع التالي :

www.kantakji.com/fiqh/Files/Manage/104.doc

(٢) يطلق عليها بالانجليزية Contagion Effect

٢ - أثر العدوى (١) :

يقصد بالعدوي انتقال الأزمات المالية - مثل تلك الخاصة بأسعار العملة أو انهيار أسواق الأسهم - وانتشارها في دول أخرى. ويختلف الاقتصاديون حول ما إذا كان حدوث أزمة في أكثر من دولة في ذات الوقت نتيجة لانتشار غير مبرر "للعدوى" بالفعل، أم بسبب مشكلات حقيقية تعاني منها الاقتصادات التي انتقلت إليها الأزمة، سواء اختلفت تلك الأسباب فيما بينها أم تشابهت (٢).

المطلب الثالث

الأزمة المالية الأخيرة عام ٢٠٠٨

تعرض العالم في الآونة الأخيرة لأزمة مالية توصف بأنها الأسوأ ربما منذ أزمة الكساد الكبير على حد تعبير الخبراء الاقتصاديين. فمنذ مطلع العام تتبأت المؤشرات الاقتصادية المختلفة بحدوث كساد في النشاط الاقتصادي على المستوى العالمي. كان من أهم تلك المؤشرات الارتفاع المطرد في أسعار

(١) راجع د. عبدالله شحاته، الأزمة المالية: المفهوم والاسباب ، بحث منشور على الموقع التالي :

www.pidegypt.org/arabic/azma.doc

(٢) راجع د. عبد الرحيم حمدي، الأزمة المالية العالمية وأثرها على الفكر الاقتصادي الإسلامي ،

بحث منشور على الموقع التالي: www.fibsudan.com/pdf/hamdi.doc

البتروول؛ تكرر الأزمات الإئتمانية فى الأسواق العالمية؛ أزمة الرهن العقارى فى الولايات المتحدة؛ وارتفاع معدل البطالة^(١).

وقد ظهرت بوادر الأزمة هذه عندما ضعفت قدرة المقترضين على السداد، وعجز كثير منهم عن السداد مما أدى إلى عجز شركات كبرى عن السداد، ومن ثم إفلاس عدد من المصارف. وامتدت الأزمة إلى الدول المرتبطة، بشكل كبير، بالاقتصاد الأمريكى وظهرت أزمة سيولة حادة لدى العديد من المصارف والبورصات. وانتشرت الأزمة لتشكل أزمة ثقة بين المودعين والمستثمرين من جهة، والمصارف والنظام المالى من جهة أخرى، دون أن تظهر أى بوادر لعودة الثقة بين كل هؤلاء^(٢).

وكانت بداية الأزمة الجديدة عندما أعلنت مؤسسة مالية عملاقة، هي "ليمان برادرز" عن إفلاسها وهذه كانت بداية رمزية خطيرة، لأن هذه المؤسسة العريقة كانت من الشركات القليلة التي نجت من مذبحة الكساد الكبير فى عام ١٩٢٩، وتعتبر من أقدم المؤسسات المالية الأمريكية، التي تأسست فى القرن التاسع عشر، وهذا ما أكد تنبؤات ألن غرسيبان، رئيس الاحتياطي الفيدرالى الأمريكى السابق، بأن مؤسسات مالية كبرى جديدة ستسير على درب "ليمان برادرز"^(٣).

(١) راجع د. عبد الحميد الغزالي، الأزمة المالية العالمية التشخيص والمخرج ، المرجع السابق ، ص ٣

(٢) راجع د.المهدى محمد صالح إبراهيم ، الأزمة المالية العالمية وتداعياتها، بحث منشور على [www. greenbookstudies.com/ar/lectures/s-30-10-2008.doc](http://www.greenbookstudies.com/ar/lectures/s-30-10-2008.doc) الموقع التالى :

(٣) من الجدير بالذكر الإشارة إلى أن مؤسسة ليمان برادرز قام بإنشائها ثلاثة مهاجرين من اليهود الألمان عام ١٨٥٠م، وتعد هذه المؤسسة المالية رابع أكبر مصرف استثمار فى الولايات المتحدة، وهو مصرف له منزلة كبيرة على المستوى العالمى وخاصة فى مجال الاستثمار. وسجل خسارة بمقدار ٣,٩٣ مليار دولار فى الربع الثالث من السنة ٢٠٠٨ م . ويعتبر اعلان إفلاس بنك ليمان

وقد أدت الأزمة المالية إلى حدوث مشكلات واسعة النطاق لمجموعة من المؤسسات المالية الكبيرة في الولايات المتحدة وأوروبا، والتي تعاني من نقص حاد في السيولة ، الأمر الذي دفع صناع القرار في هذه الدول إلى التدخل المباشر في الأسواق^(١) .

ولا تقتصر الأدلة والشواهد التي تبرهن على أن الأزمة المالية الأميركية الحالية تؤثر سلبيًا على الاقتصاد الحقيقي فقط، ولكن هناك أدلة وشواهد قوية تتمثل في زعزعة الثقة وحالة الاضطراب التي أصابت المستثمرين والمستهلكين على حد سواء، بل إن هناك بعض المتخصصين الذين يقولون بأننا لم نشهد الأسوأ بعد^(٢) .

وبذلك العرض نكون قد ألقينا إشارة سريعة حول ماهية الأزمة المالية العالمية سواء من حيث تعريف الأزمات المالية بوجه عام وأنواعها والعوامل المساعدة فيها، فضلا عن بيان الأزمة المالية الأخيرة التي حدثت في عام ٢٠٠٨، ويحين لنا الآن أن نتعرف على دور الرهون العقارية في الأزمة المالية العالمية وهذا ما سنعالجه في المبحث القادم .

برذرز أشهر حالة في بورصة وول ستريت بعد انهيار مؤسسة دركسل لامبرت المتخصصة في

السندات المالية الخاصة سنة ١٩٩٠م راجع د. حازم الببلاوي، الأزمة المالية العالمية الحالية "

محاولة للفهم"، بحث منشور على الموقع التالي : www.iid-alraid.com

(١) راجع د. نبيل حشاد ، الأزمة المالية العالمية وتأثيرها في الاقتصاد العربي ، منشور على الموقع

التالي : www.almethaq.info/news/documents-590.doc

(٢) **Florian COUSTET**, La crise financière mondiale issue des subprimes et ses conséquences économiques et politiques.

<http://www.oboulo.com/crise/credits/hypothecaires/americains-f.htm>

المبحث الثاني

دور الرهون العقارية في الأزمة المالية العالمية

١٦١ - تمهيد وتقسيم:

تتمثل وظيفة الرهن العقاري، باعتباره حقًا عينيًا تبعيًا في ضمان الوفاء بالالتزام المضمون به، وبالتالي فإنه يوفر للمرتهن من الحقوق ما يؤدي إلى تحقيق هذه الوظيفة، إذ أنه يمنحه في مواجهة الغير ميزة في تتبع العقار بين أيديهم، وميزة التقدم في استيفاء حقه.

وسنحاول هنا سبر أغوار الرهن العقاري من خلال بيان ماهية هذا النوع من الرهن، ثم نوضح علاقة الرهن العقاري بالأزمة المالية العالمية. وبذلك ينقسم هذا المبحث إلى المطلبين التاليين :

المطلب الأول : ماهية الرهن العقاري

المطلب الثاني: علاقة الرهن العقاري بالأزمة

المطلب الأول

ماهية الرهن العقاري

١١٥ - تمهيد وتقسيم:

تنشأ التأمينات العينية عن طريق تخصيص مال معين بالذات لضمان الوفاء بالالتزام، وهي تؤمن الدائن ضد تصرفات مدينه، إذ يظل المال المخصص للوفاء منقلاً بالتأمين حتى ولو تصرف فيه المدين، وذلك بحكم كون هذه التأمينات حقوقاً عينية تتمتع بمزية التتبع. ثم إنها من ناحية أخرى، تجنب الدائن خطر إعسار المدين ومزاحمة سائر الدائنين له، إذ هي تهيئ له مزية التقدم عليهم.

وسنعالج ماهية الرهن العقاري من خلال بيان تعريفه، والخصائص التي يتميز بها هذا الرهن، فضلاً عن خصائص أسواق الرهن العقاري، وذلك على النحو التالي:

أولاً: تعريف الرهن العقاري :

الرهن العقاري هو عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون.

وعلي ذلك، فالرهن العقاري هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي على عقار، ويخول للدائن التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار، أو بصفة عامة من المقابل النقدي للعقار المرهون، كالتعويض ومبلغ التأمين، في أي يد يكون^(١).

(١) د. حسين عبد اللطيف حمدان، "التأمينات العينية، دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان ٢٠٠٢، ص ٦٠.

ثانياً: خصائص الرهن العقاري:

يتميز حق الرهن العقاري بأنه حق عيني، تبعي، عقارى، لا يتجزأ وذلك على التفصيل التالى:

١ - الرهن العقاري حق عيني:

الرهن العقاري حق عيني، لأنه يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق يستعملها دون وساطة أحد. على أن هذه السلطة، على خلاف الحقوق العينية الأصلية، لا تخول حقاً فى استعمال الشيء أو استغلاله، وإنما فقط فى اقتضاء الدائن المرتهن حقه من المقابل النقدي للشيء محل الحق بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين أو الدائنين المرتهنين اللاحقين له فى المرتبة، حيث يخول لصاحبه حق التقدم وحق التتبع.

٢ - الرهن العقاري حق تبعي:

يعد الرهن الرسمى حقاً تبعياً، لأنه لا يقوم إلا تبعاً لحق أصلى لكى يضمن الوفاء به. ويترتب على ذلك أن الرهن يتبع الحق المضمون فى صحته وانقضائه ما لم ينص القانون على غير ذلك. فالرهن لا يوجد إلا بوجود الالتزام الأصلي فإذا انقضى الدين الأصلي بالوفاء أو بغيره انقضى معه الرهن، وإذا تقرر بطلانه بطل معه الرهن أيضاً^(١).

٣- الرهن العقاري حق عقارى:

الرهن العقاري يرد على العقار دون المنقول. كما أن حيازة العقار تظل للراهن، مما يبسر له سبل الإفادة منه على أوسع نطاق، فيكون له أن ينتفع بالعقار وما يخوله من ائتمان، كأن يرهنه لدائن آخر.

٤ - الرهن العقاري حق غير قابل للتجزئة:

(١) د. عبد المنعم البدر اوي، المرجع السابق، بند ٨، ص ١٢.

وأخيراً يتميز الرهن العقاري بعد قابليته للتجزئة: بمعنى أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامنة لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو بالعقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضى الاتفاق بغير ذلك.

ومع ذلك فإن قاعدة عدم تجزئة الرهن ليست من النظام العام، ولهذا يصح الاتفاق على عكسها، وللدائن المرتهن أن يتنازل عن التمسك بها، هذا فضلاً عما قد يقضى به القانون خلافاً لما تقضى به القاعدة^(١).

خصائص أسواق الرهن العقاري :

من المهم في هذا المقام أن نشير إلي الخصائص التي تتحلي بها أسواق الرهن العقاري باعتبار ان هذه الأسواق لعبت دور مهما كما سنري لاحقاً، ولكن ما يهمننا الآن هو أن بين ما تتمتع به السوق العقارية من خصائص أساسية تتمثل فيما يلي :

١ - العلاقة بين القرض العقاري وقيمة المسكن :

توجد علاقة وثيقة بين نسبة القرض العقاري وقيمة المسكن فارتفاع نسبة القرض إلى القيمة يفسح المجال أمام المقترضين لاقتراض المزيد بينما تسمح فترات السداد الأطول بالمحافظة على نسبة خدمة الدين^(٢) إلى الدخل في حدود يمكن استيعابها.

٢ - استفادة المستهلكين من ثروتهم العقارية

(١) د. محمود جمال الدين زكي، المرجع السابق، بند ٨٣، ص ١٣٤ .

(٢) يقصد بخدمة الدين سداد القسط مضافاً إليه الفائدة المستحقة راجع د. نبيل حشاد، المرجع السابق، ص ٧ .

هناك إمكانية تكرار الاقتراض بضمان قيمة المسكن والسداد المبكر للقروض بدون رسوم. ولا شك أن إمكانية الاقتراض بضمان القيمة المتراكمة للمساكن تسمح للمستهلكين بالاستفادة مباشرة من ثروتهم السكنية والحصول على المزيد من القروض عند ارتفاع أسعار المساكن. وتتسبب رسوم السداد المبكر في تقييد قدرة المستهلكين على إعادة تمويل قروضهم العقارية في حالة انخفاض أسعار الفائدة.

٣ - الأسواق الثانوية للقروض العقارية

إن ازدياد تطور أسواق القروض العقارية الثانوية يسهل للمقرضين الحصول على التمويل عبر أسواق رأس المال وتقديم القروض للمستهلكين، إذا ما تساوت الشروط الأخرى.

وبعد أن أشرنا إلى ماهية الرهن العقاري يحين لنا الآن أن نتطرق إلى بيان علاقة الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية

المطلب الثاني

علاقة الرهن العقاري بالأزمة

تمهيد وتقسيم :

من المفيد في البداية أن نشير إلى أن العقارات في أمريكا هي أكبر مصدر للإقراض والاقتراض، فالحلم الأمريكي لكل مواطن هو أن يملك بيته، ولذلك فهو يشتري عقاره بالدين من البنك مقابل رهن هذا العقار. ولا شك أن الرهون العقارية لعبت دوراً مهماً وخطيراً في الأزمة المالية العالمية. وقد ظهرت الأزمة بصورتها الحالية عندما انفجرت فقاعة سوق العقارات، وحتى تبين لنا هذا الدور

نعرض لكيفية حدوث الأزمة وعلاقتها بالرهن العقاري علي النحو التالي :

١ - التوسع في الإقراض العقاري

لقد توسعت المؤسسات المالية الأميركية في منح القروض السكنية بصورة لم يسبق لها مثيل من ناحية، وازدادت نسبة القروض إلى قيمة العقارات من ناحية أخرى. وقدمت المؤسسات المالية تلك القروض لعدد كبير من المستهلكين أصحاب الملاة الضعيفة أو الجدارة الائتمانية الرديئة، بمعنى أن رغبتهم وقدرتهم على سداد القروض متدنية، وبالتالي يتعثرون عند حلول مواعيد سداد القروض، مما يؤثر على وضع المؤسسات المالية التي منحت القروض، ومن ثم عدم قدرتها على الوفاء بالتزاماتها وانهيارها.

وهكذا فالسبب الرئيس الذي يقف وراء أزمة الرهن العقاري هو التوسع الكبير في القروض العقارية في السوق الأمريكي اعتماداً على الارتفاع الكبير في أسعار العقارات. حيث توسعت بنوك الإقراض العقاري في الإقراض دون النظر في قدرة المفترض على السداد^(١).

وفضلاً عن ذلك فقد تم تسويق العقارات لمحدودي الدخل في الولايات

(١) من الجدير بالذكر أن نمط الاستهلاك الأمريكي الجشع ساعد كثيراً علي حدوث الأزمة، فالشعب الأمريكي ينفق أكبر مما يكسب رغم أنهم يكسبون أضعاف نظرائهم في العالم. فمتوسط الدخل الأمريكي يشكل حوالي ٢٣ ضعفا مقارنة مع الصين وحوالي مقارنة ٧٠ ضعفا مع غزة ويساهم في تشجيع المستهلك الأمريكي على الجشع، ما يسمى ببطاقات الائتمان Credit Cards والتي تمنح لمن أراد بشروط ميسرة أو بدون شروط، والتي تجعل من الطالب في الجامعات الأمريكية مديناً خلال عام بعشرات آلاف الدولارات وتدفعه إلى إعلان إفلاسه كمرج من الديون. راجع

Deyanira Bautista, Les Sources de la crise financière des États-Unis, www.montrealrealestateblog.com/fr/8-sources-us-financial-crisis

المتحدة بطريقة ملتفة وشروط تبدو سهلة للوهلة الأولى، ولكن بعقود كانت صياغتها بمثابة فخ لمحدودي الدخل فقد كانت في مجملها النفاق علي قوانين الدولة والحد الائتماني.

وقد تضمنت العقود بنوداً تجعل القسط يرتفع مع طول المدة. وعند عدم السداد لمرة واحدة تؤخذ فوائد القسط ثلاثة أضعاف عن الشهر الذي لم يتم سداه. فضلاً عن وجود بنود في العقود ترفع الفائدة عند تغييرها من البنك الفيدرالي الأمريكي، فيما يسمى بالرهن العقاري ذي الفائدة القابلة للتغيير^(١).

كما شهدت السنوات السابقة لحدوث الأزمة تساهلاً ملحوظاً في شروط الائتمان واتجهاً طويلاً المدى لارتفاع أسعار العقارات مما حفز الكثيرين على الاقتراض لتمويل شراء مساكنهم الخاصة^(٢).

وفي ظل الارتفاع العام لأسعار تلك العقارات أخذ كثير منهم في الاقتراض بضمان قيمتها - التي لم تسدد في الأساس - وكان الاعتماد في هذه القروض بشكل أساسي على قيمة العقار التي تتزايد باستمرار في السوق كضمان^(٣).

٢ - بيع السندات المالية الضامنة للديون العقارية :

(١) يطلق عليه بالانجليزية Adjustable Rate Mortgages ARM.

(٢) تجدر الإشارة إلي أن أسعار العقارات السكنية ارتفعت بما يقرب ١٢٤% خلال الفترة ١٩٩٧-٢٠٠٦. فضلاً عن ذلك فقد ارتفع معدل التمليك السكني في الولايات المتحدة الأمريكية من ٦٤% في ١٩٩٦ إلى ٦٩,٢% في ٢٠٠٤ راجع

Deyanira Bautista, Les Sources de la crise financière des États-Unis, www.montrealrealestateblog.com/fr/8-sources-us-financial-crisis

(٣) **Phillipe Bergevin**, La crise financière mondiale et ses répercussions aux États-Unis. www.parl.gc.ca/information/library/PRBpubs/prb0834_05-f.htm

وبعد فترة، وتحديدًا خلال عامي ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ بدأت أسعار الفائدة في الارتفاع على غير المتوقع مما أدى الى تزايد التزامات محدودى الدخل حيث ارتفعت أعباء قروض العقارات التي التزموا بها، بالإضافة الى القروض التي تشكل قيمة العقارات ضماناً لها، فامتنع الكثيرون عن السداد بعد أن ارهقتهم الأقساط المتزايدة، وبدأت أسعار العقارات تهوى لأسفل^(١).

ولاحقاً ذلك الوضع قامت البنوك وشركات العقار ببيع ديون المواطنين في شكل سندات لمستثمرين عالميين بضمن العقارات، الذين لجأوا بدورهم بعد أن تفاقمت المشكلة- لشركات التأمين التي أوجدت من الأزمة فرصة للربح بضمن العقارات فيما لو امتنع محدودو الدخل عن السداد. فقامت بتصنيف سندات الديون لفتنيتين (أ) قابله للسداد (ب) لا يمكن سدادها وبدأت شركات التأمين بأخذ أقساط التأمين علي السندات من هؤلاء المستثمرين.

ومن هنا فقد قامت بنوك الإقراض العقاري ببيع هذه الديون لشركات داخل الولايات المتحدة وخارجها. وقامت الشركات التي اشترت هذه الديون بعمل خطابات ضمان لهذه الشركات بالاستناد لهذه القروض، تم عمل هذه الديون صناديق متعددة تباع وتشتري في البورصة. وتمت المضاربة على هذه الصناديق^(٢).

وبدأت هذه الصناديق تقامر بالائتمان نفسه الذي يشكل ركناً أساسياً في الاقتصاد الأمريكي، وحولت الرهان على الديون بكل أشكالها إلى مصدر أساسي

(١) راجع د. محمد إبراهيم مقداد: الأزمة المالية وآثارها المتوقعة على فلسطين ، بحث منشور على الموقع التالي : www.iugaza.edu.ps/ar/ColgUpload/Documents

(٢) Nicolas DUMEL , comment la crise des credits hypothecaires americains a entraine une crise financiere mondiale ? <http://www.oboulo.com f.htm>

للربح. ولم يأت هذا الرهان من فراغ، بل من الواقع الأمريكي الغريب الذي يرى في الائتمان محركاً أساسياً للنمو الاقتصادي. فالعائلة الأمريكية مضطرة للاقتراض باستمرار لرفع مستوى معيشتها، ويتم تشجيعها طول الوقت على الاستهلاك^(١).

وعلي ذلك، فهناك عامل آخر ساعد في حدوث الأزمة وهو قيام المؤسسات المالية بشراء السندات المالية بضمان الديون العقارية، وهذه السندات يتم إعادة إنتاجها وبيعها في السوق الموازية عدة مرات طالما أن هناك من يشتريها. بمعنى آخر أنه كان يتم تداول القروض العقارية في الأسواق دون رقابة ودون ضوابط^(٢).

٣ - التطور الهائل في الأسواق المالية :

لقد ساعد أيضا علي حدوث الأزمة التطور الهائل في الأسواق المالية، وهذا التطور جعل هذه الأسواق بالغة التعقيد والتركيب الأمر الذي يخلق فرصاً كثيرة لكنه في ذات الوقت يزيد من المخاطر. فالمؤسسات المالية والمصرفية أصبحت علي درجة كبيرة من التاشبك وخصوصاً بعد استحداث الأدوات المالية الجديدة في المجال المالي بصفة عامة وفي مجال التمويل العقاري بصفة خاصة والذي

(١) من الجدير بالذكر الإشارة إلي أنه خلال الأزمة الأخيرة رهنّت عائلات بيوتها بعد أن ارتفعت قيمتها بسبب الفقاعة، لدى شركات الرهن العقاري، وحصلت بالمقابل على مبالغ تسمح لها بدفع رسوم تعليم أبنائها في الجامعة، شراء سيارة جديدة، شراء أدوات منزلية مثل الشاشات التلفزيونية الحديثة. كما أن الطبقة الوسطى الأمريكية مديونة لشركات الائتمان المختلفة التي تفرعت في شتى المجالات من العلاج الصحي، التعليم العالي، السيارات، المشاريع الاقتصادية الصغيرة وحتى حاجات الاستهلاك اليومي . راجع

Marcela BESERRA CHOIRY, La crise de l'économie américaine, www.Credits/hypothecaires/americains/entraîne.com/fr

(٢) راجع د. حازم الببلاوي، المرجع السابق، ص ٧ وما بعدها.

انتشر في التسنييد أو التوريق securitization، بصورة كبيرة، وذلك من خلال تحويل القروض السكنية إلى سندات مدعومة بتلك القروض مما يؤدي إلى تشابك المؤسسات المالية، وبالتالي فإن تعرض إحداها للانهييار أو الإفلاس يؤدي إلى تعثر وانهيار مؤسسات مالية أخرى.

ومن ناحية أخرى، هناك خاصية أخرى يتميز بها القطاع المالي وهي أنه عند إفلاس أو انهيار مؤسسة مالية بسبب وضعها السيئ، فإن الذعر يصيب المودعين في المؤسسات المالية الأخرى، التي يكون الوضع المالي لمعظمها جيداً، ومن ثم يلجؤون إلى سحب ودائعهم^(١).

٤ - انهيار أسعار المنازل :

مع تراجع النمو الاقتصادي في الولايات المتحدة تراجعت أسعار العقارات من جهة، وتوقف المقترضون عن سداد قروضهم للبنوك مع زيادة البطالة من جهة أخرى، وبالتالي وجدت البنوك أنها لا تستطيع بيع العقارات لاسترداد قيمة القروض، لأن قيمة هذه العقارات، ببساطة، أصبحت أقل كثيراً من قيمة القروض، والنتيجة أن فقاعة القروض العقارية قد انفجرت^(٢).

(١) وعلي ذلك فإن سحب الودائع بصورة مفاجئة يؤدي إلى انهيار تلك المؤسسات المالية حتى لو كان وضعها جيداً وسليماً. وهذا الأمر يطلق عليه أثر الدومينو بحيث لو انهارت ورقة واحدة من أوراق لعبة الدومينو انهارت باقي الأوراق، انظر د نيبيل حشاد، المرجع السابق، ص ١٠.

(٢) ولدى تفاقم الأزمة وتوقف محدودي الدخل عن السداد، اضطرت الشركات والبنوك لمحاولة بيع العقارات محل النزاع والتي رفض ساكنوها الخروج منها، فعجزت قيمة العقار عن تغطية التزامات أياً من البنوك أو شركات العقار أو التأمين راجع

François-Xavier LEFEBVRE La crise des subprimes et ses impacts. www.oboulo.com/crise/subprimes/crise/credits/hypothecaires/americains.

وعلى ذلك، فقد شكل انهيار أسعار المنازل أهم الأسباب المباشرة لهذه الأزمة التي توصف بالزلزال المالي في أمريكا، وتبع هذا الانهيار عدم القدرة على سداد الديون المتعثرة من قبل مشتري العقار بالتقسيط، ومن ثم إفلاس العديد من المصارف .

وقد طرحت هذه الأزمة المالية الكبرى على بساط البحث الحاجة الإنسانية إلى مشروع اقتصادى سياسى يُخضع مقتضيات العولمة لاحتياجات التقدم الاجتماعى الإنسانى فى كافة بلاد الأرض ويجنب البشرية جنون الرأسمالية الاحتكارية وشطحات فرعها المالى الذى يضخم أرقام الاستثمار المالى فى مجالات هى أقرب للمضاربات وأبعدها عن الإنتاج المادى الذى يحتاجه البشر لتستقيم حياتهم الإنسانية.

خاتمة البحث

عالجنا في هذا البحث الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية ورأينا من خلال ذلك العرض مدي الدور الهام الذي تلعبه التأمينات العينية والشخصية وبصفة خاصة التأمينات العينية وعلي رأسها الرهن العقاري في بث الثقة والإئتمان في الاقتصاد القومي وان انهيار الثقة والإئتمان قد يؤدي إلي انهيار الاقتصاد القومي وسيؤثر ذلك على الكثير من الدول .

ولا شك أن ما حدث في الأزمة المالية العالمية ، يمثل كارثة كونية لا تزال وستظل تداعياتها تفجر الزلازل، في عالم المال والمصارف والاقتصاد ليس في أمريكا والعالم الغربي وحده ، وإنما في حياة الناس والشعوب قاطبة، والدول النامية بصفة خاصة، وذلك لأن اقتصاديات ومصارف وأسواق المال في هذه الدول تابعة للنظام المصرفي والمالي الأمريكي، وتدور في فلكها حركة المال والأسواق، ومن ثم فإن حدوث الركود المالي ، وهبوط حجم الاستثمارات ، وانخفاض أسعار الصادرات كما هو مشاهد في سعر البترول ، والعجز في الميزانيات ، وتباطؤ معدلات النمو ، وازدياد معاناة الأفراد ، وغيرها من الفواجع ، هي في طريقها إلي أن تكون كابوساً ، بل إن العديد منها حادث بالفعل⁽¹⁾.

وهكذا فإن الأزمة المالية العالمية لم تعد أزمة ماديات فقط، ولكنها أصبحت أزمة سياسات وأيدولوجيا لا بد من تغييرها وهذا علي المستوي العالمي وكذلك

(1) راجع د. محمد الشحات الجندي ، الإسلام والأزمة المالية ، بحث منشور علي الموقع التالي :

أزمة بيروقراطية في أسلوب الإدارة والقيادة والحكم وهذا علي الصعيد المحلي فمن خلال هذه الرؤيه يمكن أن نرى بوضوح ما كنا نعجز عن التوصل له من آثار مدمرة للراسماليه العمياء فلا بد من اتباع النظام الذي يناسب ويلئم اقتصاد كل دولة ولا بد أن تتكاتف الحكومات فى العالمين العربي والإسلامى حتى لا تلحق بها آثار الأزمه ومعالجه واجتتاب هذه التداعيات الخطيرة لأزمة حقيقية لا ندري إلي أين تذهب ولا متى تنتهي.

نتائج البحث تتمثل فيما يلي

- ١ - إن الأزمة الراهنة ليست سوى امتداد طبيعي للأزمة التي سبقتها، فالنظام الرأسمالي لم يخرج من محنته بل لا يزال يغرق فيها. فضلا عن كونها أزمة أخلاقية، اجتماعية وسياسية في آن واحد.
- ٢ - إن الأزمة المالية الراهنة والتي تعصف باقتصاديات العالم هي من الخطورة بحيث تهدد استقرار العالم، وتندثر بعواقب وخيمة تتجاوز رجال المال إلى إنسان الشارع العادي، وتتعدى حدود الدول الغنية نحو الامتداد لأفقر الدول وأكثرها انغلاقاً. وهي من الخطورة بحيث أنها تزعزع النظرية والنظام الرأسمالي في صيغته المذهبية الأخيرة الليبرالية الجديدة، بعناصرها المتمثلة في حرية الأسواق والعولمة وتقليص تدخل الدول في العملية الاقتصادية إلى أقصى الحدود الدنيا. فاتحة الباب على مصراعيه للتنبؤات بمصير النظام الرأسمالي الحالي، ووضع وتوازن القوى الاقتصادية على الخريطة الاقتصادية الدولية.
- ٣ - إن انهيار أسعار المنازل يشكل أهم الأسباب المباشرة لهذه الأزمة التي توصف بالزلزال المالي في أمريكا، وتبع هذا الانهيار عدم القدرة على سداد الديون المتعثرة من قبل مشتري العقار بالتقسيط، ومن ثم إفلاس العديد من المصارف .

٤ - إن أزمة الثقة التي ظهرت في نظام الائتمان وانتشرت في أسواق العالم، كانت من أهم أسباب تفاقم الأزمة وصعوبة الوصول إلى علاج لها

٥ - أوضحت أزمة الرهن العقاري التي كانت سببا في الأزمة المالية العالمية ضعف الرقابة والضوابط على الأسواق المالية الأمريكية ، واندفاع الكثير منها نحو تحقيق الأرباح بأعلى درجات المخاطرة. وعلي ذلك فإن ضعف رقابة أجهزة الدولة على المعاملات المالية، وترك النظام المالي يعمل تحت ظل الحرية الكاملة للسوق، بعيدًا عن الرقابة والتوجيه تحت دعوى أن نظام السوق يصلح أخطاءه بنفسه ويعالج أزماته دون الحاجة إلى أي تدخل حكومي أصبح قولاً فيه الكثير من عدم الدقة.

٦ - رغم الدور الخطير الذي لعبه الرهن العقاري في الأزمة المالية إلا أنه ليس السبب الوحيد حيث توجد مجموعة من العوامل أدت إلى ظهور الأزمة المالية الحالية. وأدت هذه الأزمة إلى تزايد الدعوات للعودة إلى النظام الاقتصادي الذي يركز على دور كل من القطاعين العام والخاص.

يخلص البحث إلى التوصيات التالية :

١- إعادة النظر في النظام المالي العالمي وتفحص القواعد المالية والاقتصادية الإسلامية واستخلاص البديل الإسلامي المناسب.

٢- ضرورة أن تعكس ميزانيات المؤسسات المالية جميع التزاماتها حيث أن تمويل حجم متزايد من أنشطة المؤسسات من خارج الميزانية من شأنه عدم كشف الحجم الحقيقي للمشاكل التي تتعرض لها المؤسسات الأمر الذي لا يسمح بالتحكم بها أو معالجتها.

٣- عدم السماح بنسب عالية للمديونية في المراكز المالية للمؤسسات أو صناديق الاستثمار وتفعيل السياسات المصرفية بحزم وصرامة، خاصة فيما يتصل بإدارة السيولة والعائد، ومخاطر الائتمان، وكفاية رأس المال.