

كتاب الإجازة

٨٦. عقد إجارة مع الوعد بالتملك لعقار فيه أنشطة مختلطة:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال حول رغبة بنك بوبيان في استئجار مبنى تجاري في العاصمة الفرنسية (باريس)، بنظام الإجارة المنتهية بالتملك، على أن يقوم البنك بتأسيس شركة مملوكة له بالكامل في فرنسا، تقوم بعملية استئجار المبنى من المالك الحالي بنظام الإجارة المنتهية بالتملك، وسوف تقوم الشركة بدفع ٢٠٪ تقريباً من قيمة أجرة المبنى، واعتبارها دفعة إيجارية مقدمة، على أن يتم سداد القيمة الإيجارية المتبقية من أجرة المبنى على شكل دفعات إيجارية شهرية أو ربع سنوية، بحيث يكون للشركة الحق في تملك المبنى خلال مدة العقد أو عند نهايته. ونود إعلامكم أن المبنى المزمع استئجاره بنظام الإجارة مؤجر حالياً لستة مستأجرين تتركز أنشطتهم في المجالات التالية:

- إدارة الضرائب الحكومية.
- النشر - (صحف ومجلات علمية).
- خدمات البريد.
- السياحة والسفر.
- الأبحاث العلمية.
- التحليل المالي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة جواز إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك على حسب ما ورد في السؤال، مع مراعاة أن تتم إقالة عقد الإجارة بين المالك والمستأجرين عن طريق إشعارهم بالتعاقد مع بنك بوبيان، ثم يقوم بنك بوبيان باستئجار المبنى وإبرام عقود جديدة مع المستأجرين الحاليين، على أن يتم عرض العقود على الهيئة لاعتمادها.

كتاب الإجارة

باب الإجارة المنتهية بالتملك

٨٥. دخول بنك بوبيان في مزاد علني بغرض تمويل عميل بالإجارة مع الوعد بالتملك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية كتاب يتضمن استفساراً حول الرأي الشرعي، بشأن عميل تقدم إلى بنك بوبيان بطلب تمويله بصيغة الإجارة مع الوعد بالتملك، وذلك من خلال دخول البنك لشراء عقار معروض للبيع في مزاد علني، يتم تنفيذه من خلال المحكمة، وتم الاتفاق أنه بعد رسو المزاد على البنك يتم تأجير العقار على العميل وذلك بصيغة الإجارة مع الوعد بالتملك، علماً أنه في حالة رسو المزاد على البنك لا تبدأ مرحلة تسجيل العقار باسم البنك إلا بعد سبعة أيام، حيث إن الحكم برسو المزاد قابلاً للاستئناف خلال تلك المدة، كما نود إفادتكم إلى أنه في حالة رسو المزاد على البنك فعليه دفع كامل مبلغ رسو المزاد للمحكمة بذات الجلسة، متضمناً مصاريف الدعوى والإعلان ورسوم التسجيل.

السؤال:

هل يعتبر الحكم النهائي برسو المزاد على بنك بوبيان - بعد سبعة أيام، وفي حالة عدم حصول استئناف على الحكم - بمثابة عقد بيع ابتدائي، يحق من خلاله للبنك إبرام عقد الإجارة مع العميل، وإصدار تفويض لصالحه لاستكمال إجراءات نقل الملكية باسم البنك؟

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة لا مانع من دخول المزاد، واعتبار رسو المزاد على المشتري عقداً ابتدائياً، إذا كان العرف يقتضي ذلك، حيث إن المذكرة القانونية المرفقة كما فُهمت لا تمنع ذلك، كما تود الهيئة: التأكيد على ضرورة الالتزام بالشروط والضوابط التي وضعتها الهيئة بخصوص تأجير العقار المؤجر.

٨٧. تمويل بصيغة الإجارة مع الوعد بالتمليك لأرض مملوكة للعميل ومرهونة لصالح أحد البنوك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية مذكرة مقدمة من أحد موظفي مجموعة تمويل الشركات، تتضمن رغبة البنك بتمويل عميل بصيغة الإجارة مع الوعد بالتمليك لأرض مملوكة للعميل، ومرهونة لصالح أحد البنوك، مقابل مديونية بمبلغ ثلاثة ملايين دينار، علماً بأن مبلغ التمويل هو سبعة ملايين، جزء منها لسداد المديونية المذكورة، والباقي استُخدم لبناء العقار الذي تم تقويمه من قبل مقوم خارجي حديثاً بتسعة ملايين، وتجدر الإشارة إلى أن العقار مقوم بميزانية العميل بمبلغ خمسة ملايين دينار كويتي،

- فهل يجوز شراء العقار بسبعة ملايين وهو مبلغ يقل عن قيمته السوقية؟
- وهل يجوز للبنك تقسيط قيمة شراء العقار على دفعات تتناسب والأغراض المذكورة؟
- وهل يجوز للبنك إلزام العميل بأجرة العقار قبل تمام سداد البنك كامل مبلغ الشراء، علماً أن مبلغ الإجارة سوف يتناسب مع المبلغ المدفوع من قيمة الشراء؟

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع على المذكرة، ودراسة الموضوع دراسة مستفيضة، فقد رأت الهيئة: لا مانع شرعاً من شراء العقار، ومن ثم إعادة تأجيره مع الوعد بالتمليك على نفس العميل، على أن تراعى الضوابط التالية:

١. أن يكون العقدان منفصلين بلا ارتباط بينهما ولا شرط.
٢. أن تطبق شروط الإجارة وقت الإجارة.
٣. أن تكون قيمة العقار حقيقية، تحاشياً لإبطال العقد قضاءً، وابتعاداً عن الصورية في العقود.

٨٨. اتفاقية تنازل عن عقد تأجير عقار مع الوعد بالتمليك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية اتفاقية تنازل عن عقد تأجير عقار مع الوعد بالتمليك، والتي يتم توقيعها مع العميل (المستأجر) في حال رغبة البنك في إخلاء العين، للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة جواز العمل بالاتفاقية حسب صيغتها المعروضة، وأما ما يخص البند الثالث في الاتفاقية الذي نص على: دفع خلو للمستأجر لإخلاء العين فلا ترى الهيئة مانعاً منه، حيث إن المجمع الفقهي الإسلامي أجاز دفع مبلغ مقطوع للمستأجر نظير إخلائه العين كما في قراره رقم (٣١).

٨٩. ضوابط الإجارة مع الوعد بالتملك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية مذكرة مقدمة من المستشار القانوني، تتضمن ضوابط الإجارة مع الوعد بالتمليك، وهي:

١. العلاقة التي تربط بين البنك وبين العملاء بموجب العقد المشار إليه هي علاقة إيجارية بين البنك باعتباره مالكاً وبين العميل باعتباره مستأجراً، وأن العقار المستأجر مملوك ملكية خالصة للبنك، وله حق التصرف فيه بكافة أوجه التصرفات، بما فيه حق بيع العقار في حال إخلال العميل.
٢. للبنك الحق في إعادة النظر في القيمة الإيجارية، وكيفية سدادها وفقاً لبنود العقد المعمول به.
٣. في حال انخفاض قيمة العقار يظل التزام المستأجر بالقيمة الإيجارية المتفق عليها قائماً وثابتاً، وفي حال إخلال العميل تجوز مطالبته بكامل القيمة الإيجارية المتفق عليها، بالإضافة إلى التعويضات الجابرة للأضرار الفعلية التي قد تكون أُلّت به.

٩٠. تجديد عقد إجارة مع الوعد بالتمليك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال مقدم من مجموعة تمويل الشركات، حول موضوع تجديد عقد إجارة مع الوعد بالتمليك خاص بأحد العملاء، حيث إن بنك بوبيان تعاقد مع العميل على أن تكون الأجرة على قسطين، الأول منهما: يمثل ١٠٪ من إجمالي العقد، والقسط الثاني: يكون في نهاية المدة، ويمثل ٩٠٪ من قيمة العقد، ونظراً لظروف العميل المالية فقد طلب تعديل جدولة الدفعات الإيجارية، بحيث تصبح الأجرة على قسط واحد في نهاية مدة العقد، فما مدى جواز هذه الصورة إذا كان سترتب عليها تعديل القيمة الإيجارية؟

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع ظهر للهيئة: أن البنك قد أبرم مع العميل عقدين: عقد إجارة مع الوعد بالتمليك، وقد بقي على العميل جزء من الأجرة لم يتم بسدادها، والعقد الثاني: هو عقد تجديد للعقد الأول بأجرة جديدة تختلف عن الأجرة التي في العقد الأول، وترى الهيئة أن العقد الأول الذي تم بين بنك بوبيان والعميل هو المعتمد بين الطرفين، وأن ما بقي من قيمة الأجرة تكون ديناً في ذمة العميل، يسدده بالكامل دون زيادة، ولا مانع من أن يؤجر بنك بوبيان العقار بعقد إجارة جديد منفصل عن العقد الأول، أما العقد الثاني المكرر الذي اعتُبر -خطأً- بدلاً عن العقد الأول فهو لاغ لعدم مشروعيته، كما يجب أن يقر العميل بالدين السابق ويتعهد بتسديده، ثم يوقع على العقد الجديد بأجرة يتفق عليها الطرفان.

٩١. هيكله تمويل بالإجارة لشركة مختصة بحفر الآبار:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية مذكرة مرفوعة من إدارة هيكله التمويل والتمويل المجمع، تتضمن رغبة البنك بالدخول مع عدة ممولين، من بينهم بنك إسلامي محلي، في صفقة تمويل عن طريق عقد إجارة مع الوعد بالتمليك مع شركة مختصة بحفر الآبار، يكون دور البنك في هذه الصفقة المشاركة في تمويل الشركة المذكورة، بحيث يكون البنك الإسلامي المحلي وكيلاً عن بنك بوبيان وباقي الممولين، في شراء حفارات ومعدات حفر الآبار من الشركة المذكورة، ثم

٤. التزام البنك ببيع العقار للمستأجر تنفيذاً للوعد الثابت بالعقد، وبموجب عقد بيع مستقل مشروط بقيامه بسداد كامل القيمة الإيجارية المتفق عليها، وفي المواعيد المحددة، وفي حال إخلاله بأيٍّ منها فإن البنك باعتباره واعداً في حلٍّ من هذا الوعد.

٥. يجوز للبنك باعتباره مؤجراً أخذ الضمانات في أي صورة من صورها، وكذا الكفالات التي يراها لازمة، لضمان قيام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية المتفق عليها.

٦. في حال مطالبة العميل المخلّ بدفع القيمة الإيجارية يفضل عدم اللجوء إلى بيع العقار لحين انتهاء ما تسفر عنه المطالبة، ومن ثم النظر في شأن العقار.

٧. وإن كان حق البنك في بيع العقار ثابتاً، وفقاً لما أبدناه عاليه من الجهة القانونية، والتي نأمل أن تكون مطابقة للرأي الشرعي من قبلكم، فإننا نرى -حفاظاً على اسم بنك بوبيان، ومحاولة لنشر الفكر الاقتصادي الإسلامي- أنه في حال بيع العقار واسترداد البنك لأمواله وأرباحه والتعويضات الجابرة للأضرار الفعلية التي ألت به، فعليه أن يرد المتبقي إلى المستأجر (في حال وجوده).

لذا يرجى التكرم بإفادتنا بالرأي الشرعي فيما ورد أعلاه، شاكرين لكم حسن تعاونكم.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة اعتماد هذه الضوابط بعد إجراء التعديلات التالية عليها:

١. إضافة عبارة (بموافقة الطرفين) في آخر البند الثاني.

٢. إضافة عبارة (نتيجة التخلف مع تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين لحين انتهاء العقد والتمليك) في آخر البند الثالث.

٣. بالنسبة للبندين الرابع والسابع في حال تخلف العميل عن إتمام تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها في عقد الإجارة، فإن البنك له الحق في بيع العقار والتصرف بثمنه، ومن باب حسن المعاملة لا مانع من إعادة جزء من الأجرة المدفوعة من العميل له بحسب تقدير إدارة البنك.

يؤجرها لنفس الشركة بعقد إجارة مع الوعد بالتمليك، وقد قام الموظف المختص بشرح هيكله الصفقة لأعضاء الهيئة وأجاب عن أسئلتهم بشأنها.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة أن عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك من العقود الجائزة شرعاً، وإذا كان بنك بوبيان والمشاركون معه في تمويل الصفقة سيقومون بشراء الحفارات والمعدات من مالكةا ثم يعيدون تأجيرها له أو لمستأجر آخر، فلا ترى الهيئة مانعاً من ذلك، وذلك لأن عقد الإجارة مستقل عن عقد الشراء، مع مراعاة ضوابط وقواعد الإجارة مع الوعد بالتمليك.

٩٢. فسخ عقد الإجارة وإعادة إبرامه:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال مقدم من إدارة التدقيق الشرعي الداخلي، يتضمن الاستفسار عن قيام إدارة تمويل الشركات بإبرام عقد إجارة مع أحد العملاء، وقبل انتهاء مدة العقد رغب العميل في فسخ عقد الإجارة وإبرامه مرة أخرى لتعديل الأجرة، وقد تم فسخ العقد الأول بتاريخ ٢٠١٠/٦/٧م، وإبرام عقد آخر في نفس اليوم، مما ترتب على ذلك استحقاق الأجرة على العميل مرتين لثلاثة وعشرين يوماً، والعقد الأول ينص: أنه في حال فسخ العميل عقد الإجارة فعليه دفع الأجرة حتى نهاية الشهر.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة إعادة المبلغ الذي تم تحصيله من العميل عن المدة التي تم إعادة تأجير العميل فيها، لعدم وجود ضرر فعلي وقع على البنك لكون عقد الإجارة الجديد غطى مدة الفسخ السابقة، وتوصي الهيئة في الحالات القادمة المشابهة: ألا يتم فسخ عقد الإجارة بكامله، ولكن يضاف ملحق بتعديل الأجرة باتفاق الطرفين، مع سريان باقي بنود العقد بين الطرفين.

٩٣. دفع العميل مقدماً للبائع في الإجارة مع الوعد بالتمليك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية كتاب مرفوع من مجموعة تمويل الشركات، يتضمن الاستفسار عن مدى جواز تمويل أحد العملاء عن طريق عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك، علماً أن العميل قام بدفع مقدم للبائع قبل إبداء رغبته للبنك بطلب التمويل، وحيث تعذر على المشتري فسخ عقد البيع ورد المقدم من البائع، فهل يجوز لبنك بوبيان الدخول في مثل هذه الصفقة وتمويل العميل؟ للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة أنه يجب فسخ العقد بين العميل والبائع، ثم يُبرمُ بنك بوبيان عقد شراء مع البائع، وللبائع رد المبلغ المدفوع من قبل العميل، أو الاتفاق مع العميل على أن يكون أمانة لصالح بنك بوبيان، ويجوز أن يحيل العميل المبالغ المستحقة له عند البائع على البنك، وأما أجرة السمسار فالذي يتحملها هو البنك وليس العميل.

٩٤. تملك بنك بوبيان عقارات السكن الخاص في عملية تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية كتاب مرفوع من إدارة الشؤون القانونية، بشأن قرار إدارة التسجيل العقاري، الذي يفيد منع البنك من التصرف بعقارات السكن الخاص من قسائم وأراض فضاء مسجلة باسمه، بحجة عدم سداد البنك الرسوم المستحقة عنها، بمقتضى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص، وتعديلاته واللائحة التنفيذية له، ولما كانت العقارات مسجلة باسم البنك لأنه الممول في منتج الإجارة مع الوعد بالتمليك التي تتطلب تسجيل العقار باسم البنك لمنح التمويل وفق الأحكام والشروط المعتمدة من الهيئة الشرعية، وحيث تم طرح عدة أسباب للمخاصمة القضائية، وطلب إلغاء قرار إدارة التسجيل العقاري بمنع بنك بوبيان من التصرف بهذه العقارات (وطلب وقف تنفيذ القرار بصفة الاستعجال)، مع عدم تحديد الرسوم المستحقة إلى تاريخه،

٩٦. صفقة إجارة مع الوعد بالتمليك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال مقدم من مجموعة تمويل الشركات، حول قيام بنك بوبيان بشراء عدة عقارات داخل الكويت وخارجها من أحد العملاء بعقد شراء داخلي، وسوف يقوم البنك بعد ذلك بتأجير تلك العقارات لنفس العميل، بنظام الإجارة مع الوعد بالتمليك، علماً أن العميل قدم ضمانات إضافية تضمن وتغطي قيمة العقد بالكامل.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة أن العقد الابتدائي يعتبر عقد بيع يأخذ جميع أحكام البيع، وكذلك عقد الإجارة يأخذ جميع أحكام الإجارة، على أن يقتصر ذلك على العقارات غير المؤجرة.

٩٧. إجارة مع الوعد بالتمليك لعقار مؤجر:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال عن الإجارة مع الوعد بالتمليك، مفاده طلب الرأي الشرعي عن مدى جواز قيام بنك بوبيان بشراء عقار من أحد العملاء، ثم إعادة تأجيره له بنظام الإجارة المنتهية بالتمليك، علماً أن هذا العقار مؤجر بالكامل للغير من قبل العميل.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة عدم جواز هذه المعاملة، لأن العين المؤجرة لا يجوز تأجيرها على مستأجر جديد، إذ المشغول لا يشغل، وفي حال رغبة البنك في التمويل بهذا الأسلوب ينبغي على البنك اتخاذ الخطوات التالية:

١. فسخ العقد إن أمكن.
٢. في حال تعذر الخطوة الأولى، يجوز للعميل توكيل البنك بتحصيل الأجرة المستحقة على المستأجرين برسم محدد متفق عليه بين بنك بوبيان والعميل.

وعدم التزامهم لصحيح القانون بإخطار البنك بها، وذلك كله على فرض التزام البنك بها، إلى جانب ذلك، كان أحد أهم أسباب المخاصمة هو: عدم سريان أحكام القانون المذكور على بنك بوبيان باعتباره بنكاً إسلامياً، ومن ثم عدم التزامه أساساً بها، لكون ملكيته لقسائم السكن الخاص ملكية عرضية فقط، بغرض تنفيذ عمليات التمويل التي يتم الاتفاق عليها مع العملاء، وفقاً لأساليب وصيغ التمويل التي تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية، وهي ذات العلة التي أكدت محكمة التمييز بحكمها الصادر في ٠٢ من فبراير، ٢٠١١ على إذن المشرع للبنوك الإسلامية بتملك قسائم السكن الخاص، لأن ملكيتها ليست بغرض الاحتكار، ولكن غايته التمويل بما يتفق وصيغ التمويل الإسلامي، لذا يرجى التكرم بالاطلاع وإبداء الرأي الشرعي لتحديد الوجهة الشرعية، وطبيعة ملكية بنك بوبيان للقسائم المشار إليها وفق ما تقدم.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة التأكيد على أن ملكية بنك بوبيان في عقود الإجارة مع الوعد بالتمليك ملكية حقيقية، كما تؤكد الهيئة على الالتزام بمعيار الإجارة مع الوعد بالتمليك رقم (٩)، والصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

٩٥. إجارة أعيان مع الوعد بالتمليك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية كتاب مرفوع من مجموعة تمويل الشركات، يتضمن منتج إجارة أعيان مع الوعد بالتمليك، علماً أن منتج الإجارة المستخدم لا يعتبر منتجاً جديداً، حيث إن الاختلاف الوحيد عن منتج إجارة العقارات الحالي هو عدم إمكانية تحويل الملكية والاكتفاء بعقد بيع داخلي غير موثق.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة الموافقة على منتج إجارة الأعيان مع الوعد بالتمليك، والمعتمد سابقاً من حيث المبدأ لمنتج الإجارة العقارية، مع تطبيق العقود المعتمدة من الهيئة الشرعية في التمويل بالإجارة.

٣. ما زاد عن الرسم المتفق عليه يأخذه العميل.
٤. يتعهد العميل باستئجار الجزء الشاغر من العقار في حال خروج أي مستأجر من العقار.
٥. يتم الاتفاق على تحديد مدة الوكالة بزمن معين (٥) سنوات مثلاً.
٦. يتم إبرام عقد إجارة مضاف إلى المستقبل، يبدأ بعد مدة الوكالة المتفق عليها، ويمكن للبنك أخذ الأجرة المقدمة عليها، مع قيام العميل بوعده ملزم بشراء العقار بعد انتهاء الإجارة المنتهية مع المواعدة بالتمليك.

٩٨. إجراءات تأجير العقار المؤجر:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية الكتاب الوارد من مجموعة تمويل الشركات، بشأن الإجراءات التي تم الاتفاق عليها بين إدارات البنك، وذلك فيما يخص تمويل العقارات المؤجرة (الاستثمارية - التجارية - ... إلخ) بنظام الإجارة مع الوعد بالتمليك، وهي كما يلي:

أولاً: بعد تزويد البنك بنسخة من الكتاب الخاص بموعد نقل الملكية والتوقيع النهائي في وزارة العدل وذلك بين البنك والمالك، يتم إعداد عقد الإجارة مع العميل (المستأجر) بتاريخ يعقب تاريخ نقل الملكية بثلاثة أيام عمل، وفي ذات يوم التوقيع النهائي ونقل الملكية باسم البنك يتم إعداد كتاب (يتضمن رقم وثيقة الملكية)، لإعلام مستأجري الوحدات، أنه قد تم نقل ملكية العقار المذكور لصالح البنك، وأن البنك سيقوم بتفويض وتوكيل العميل (المستأجر) بالتعامل معهم بكافة الأمور المترتبة على عقود الإيجار المبرمة معهم، بما في ذلك قبض الأجرة، وتجديد العقود، وإنهائها وإعادة تأجيرها... إلخ، على أن يوضع الكتاب المذكور في مكان واضح في العقار المراد تمويله في نفس يوم نقل الملكية، وذلك حتى يتسنى للجميع النظر في محتواه، وعلى أن تكون مسؤولية إعداد وإعلام مستأجري الوحدات فيما يخص الكتاب المذكور على عاتق الإدارة القانونية.

ثانياً: في حالة انقضاء المدة المحددة في الكتاب المذكور ولم يصل إلى البنك أي اعتراض على محتواه من مستأجري الوحدات، يتم توقيع عقد الإجارة مع العميل (المستأجر) في نفس التاريخ السابق (ثلاثة أيام عمل من تاريخ نقل الملكية).

ثالثاً: في حال اعتراض أي من مستأجري الوحدات على ما تضمنه الكتاب المشار إليه، يتم التعديل على عقود الإجارة، وذلك باستثناء وإلغاء الوحدات المعترضة من عقد الإجارة، وتوقيع عقد إجارة مع العميل، ليشمل باقي الوحدات المؤجرة (غير المعترضة) وفي نفس التاريخ السابق (ثلاثة أيام عمل من تاريخ نقل الملكية).

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع، ومناقشة الموظف المختص، اعتمدت الهيئة الخطوات المرفقة، ويعتبر هذا الإعلان بمثابة فسخ للعقود السابقة القائمة، ومن ثم تتم إعادة تأجيرها على العميل الجديد.

٩٩. شراء أصل بعقد بيع ابتدائي ثم تأجيره:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال حول تمويل بصيغة الإجارة مع الوعد بالتمليك، لعميل يطلب تمويل تملك أرض في مشروع مدينة صباح الأحمد البحرية، وذلك من خلال شركة تسويق عقارية بصفتها مسوّقاً للمشروع، وبعد أخذ الموافقات اللازمة لتمويل العميل المذكور تبين لنا ما يلي:

١. أن وثيقة ملكية الأرض مسجلة باسم شركة (س).
٢. تطلب شركة التسويق العقارية أن يتم توقيع عقد بيع ابتدائي بين السيد (م) باعتباره بائعاً وبين بنك بوبيان باعتباره مشترياً، بناءً على عقد بيع ابتدائي سابق لتلك العملية بين شركة (س) باعتباره بائعاً والسيد (م) باعتباره مشترياً، وذلك قبل نقل الملكية بصورة رسمية في وزارة العدل بين الطرفين شركة (س) والسيد (م).

التأجير للعميل، ولكن لا ترى الهيئة مانعاً من مراعاة تلك الفترة الماضية في احتساب الأجرة عند إبرام عقد الإجارة مع العميل.

١.١. كيفية نقل ملكية العقارات في عقد الإجارة:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية، كتاب حول تملك إحدى الشركات مجموعة من العقارات غير المؤجرة، أحد هذه العقارات هو عقار في إحدى الدول الخليجية، وهو عبارة عن مشروع تطوير قتل سكنية لبيعها في السوق الخليجي، بالتعاون من أحد المستثمرين، والذي يقوم بمتابعة المشروع، من ناحية تطويره وتسويق الوحدات السكنية (القتل) وبيعها، ويقوم هذا المستثمر بإطلاعنا أولاً بأول على آخر تطورات المشروع، وتمتلك الشركة ما نسبته ١٨.٢٤٪ من هذا المشروع.

وقد قامت الشركة في شهر أغسطس ٢٠١٢م بالحصول على تمويل من بنك بوبيان بمبلغ ١,٥٨٠,٠٠٠ د.ك، عن طريق بيع عقاراتها غير المؤجرة، مملوكة لها، ومن ثم إعادة استئجارها من البنك، وكان عقار أم القوين أحد هذه العقارات، حيث تم بيعه للبنك بمبلغ ١١١,٠٠٠ د.ك، وبذلك أصبح بنك بوبيان هو المالك للعقارات والشركة هي المستأجرة.

وفي شهر نوفمبر ٢٠١٢م قام المستثمر (شريك الشركة المذكورة في العقار المذكور) ببيع العقار بمبلغ ١٨٠,٠٠٠ د.ك دون إبلاغ الشركة سلفاً ببيته ببيع ذلك العقار، مما أدى إلى عدم قيام الشركة بإبلاغ بنك بوبيان سلفاً ببيع العقار وشرائه من البنك قبل التصرف به، وقامت الشركة بعد ذلك على الفور بإبلاغ بنك بوبيان بعملية البيع، وقام البنك بإعداد عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ٢٠١٢/١١/١٢م بمبلغ ١١١,٠٠٠ د.ك (نفس السعر الذي تم شراء العقار به)، والذي تم بموجبه شراء العقار من بنك بوبيان، وبعد مراجعات عديدة للعقد، تم التوقيع عليه أخيراً، وتم سداد ثمن الشراء للبنك في تاريخ ٢٠١٢/١٢/٦م.

والسؤال:

١. ما المخرج الشرعي لعملية بيع العقار قبل إبلاغ بنك بوبيان وشراء العقار منه، وقيام الشركة بشراء العقار من البنك في وقت لاحق؟

٢. بحسب إفادة شركة التسويق العقارية أنه بمجرد توقيع بنك بوبيان على عقد البيع الابتدائي باعتباره مشترياً فإن شركة (س) تقوم بنقل ملكية العقار باسم السيد (م) والذي يقوم بدوره بنقل ملكية العقار باسم بنك بوبيان، وبحسب إفادة الشركة المذكورة فإنه يوجد اتفاق بين شركة (س) ووزارة العدل ممثلة بإدارة التسجيل العقاري على تلك الآلية والإجراء.

السؤال: هل يجوز توقيع بنك بوبيان على عقد البيع الابتدائي باعتباره مشترياً مع السيد (م) بصفته بائعاً وذلك قبل عملية توقيعه على عقد البيع النهائي (نقل الملكية في وزارة العدل) مع شركة (س)؟

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة لا مانع من توقيع عقد البيع الابتدائي مع السيد (م) بصفته بائعاً، بعد الحصول على صورة من العقد الابتدائي الذي تم بين الشركة (س) والسيد (م)، حيث إن العقد الابتدائي ناقل للملكية، وإن تأخر التوثيق في وزارة العدل.

١.٢. احتساب الأجرة للفترة ما بين التملك القانوني للعقار إلى إعادة تأجيره:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية كتاب بشأن احتساب وتحصيل الأجرة (الأرباح) من العميل لصالح البنك، وذلك للفترة ما بين التملك القانوني للعقار إلى وقت إعادة تأجيره للعميل الذي تم تمويله من قبل البنك، والتي لا تتعدى ثلاثة أيام عمل من تاريخ نقل ملكية العقار إلى البنك. (الفترة الخاصة بإعلام مستأجري وحدات العقار بانتقال ملكية العقار لصالح البنك وتفويض العميل -المستأجر- بإدارة كامل العقار).

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة: قبل إبرام عقد الإجارة مع العميل لا يمكن تحميله أي أجرة، وذلك في الفترة ما بين تملك العقار قانوناً إلى وقت إعادة

١.٣. تحصيل جزء من الأجرة مقدماً في عقد الإجارة مع الوعد بالتملك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية استفسار عن مدى جواز تحصيل جزء من الأجرة الخاصة بعقد الإجارة المنتهية مع الوعد بالتملك مقدماً، وذلك بالاتفاق والتراضي بين طرفي العقد.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة لا مانع من تحصيل جزء من الأجرة مقدماً، طالما أن الأمر تم بالتراضي بين الطرفين.

١.٤. تغيير المؤجر في تمويل إجارة مع الوعد بالتملك :

عرض على هيئة الرقابة الشرعية طلب الإفادة حول إمكانية تغيير المؤجر في عقد إجارة مع الوعد بالتملك من أحد البنوك الإسلامية المحلية إلى بنك بوبيان عن طريق الإجراءات التالية:

١. قيام بنك بوبيان بشراء العقار محل العقد من البنك المحلي، سواء بسعر السوق الحالي أو السعر الذي تم شراء العقار به مسبقاً، شريطة أن يتكفل بنك بوبيان بسداد المبلغ المستحق على العميل لدى البنك المحلي (الحصصة التي ساهم فيها البنك المحلي لشراء العقار).
٢. يتم توقيع عقد تنازل أو تسوية بين البنك المحلي وبنك بوبيان، وتنص على أن الطرف الأول استلم الدفعة المقدمة من العميل، ويعتبرها جزءاً من أجرة العقار المراد شراؤه لمصلحة عميل بنك بوبيان.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع، ومناقشة الموظف المختص، رأيت الهيئة: أن يقوم العميل بالتنازل عن عقد الإجارة المبرم بينه وبين البنك المحلي المذكور لصالح بنك بوبيان، فيحل بنك بوبيان محل العميل في العقد، ثم يقوم بنك بوبيان بسداد

٢. هل الشركة المذكورة ملزمة بدفع الأجرة المستحقة عن العقار المذكور حتى تاريخ عقد البيع وهو ٢٠١٢/١١/١٢م أم حتى تاريخ تحويل ثمن البيع وهو ٢٠١٢/١٢/٦م؟ علماً أن البنك ينظر إلى الموضوع من ناحية ائتمانية، ويعتبر تاريخ سداد المبلغ هو التاريخ الذي يعتد به لاحتساب أرباحه (الأجرة).

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة بما أن بنك بوبيان هو المالك للعقار المستأجر من قبل الشركة المذكورة، وقد قام المستأجر ببيع العقار لطرف ثالث بيعاً فضولياً، وأجاز البنك هذا البيع، فإن الأصل في ثمن البيع أنه ملك للبنك، وله الحق في التنازل عن جزء من هذا الثمن للمستأجر، ويتحمل المستأجر مسؤولية ما قد يترتب على تصرف الفضولي.

كما توصي الهيئة البنك مستقبلاً بضرورة نقل العقارات إلى ملك البنك عن طريق التسجيل العقاري، وذلك درءاً لما يترتب من أضرار على البنك.

١.٢. إقرار وتعهد بتحمل جميع المصروفات والأتعاب في بيع المزداد العلني:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية نموذج إقرار وتعهد، وذلك لاستخدامه في بيع المزداد العلني، والذي يقرب فيه العميل بتحملة جميع المصروفات والأتعاب التي قد تقع على العقار، كالدعاوى القضائية والتي قد يترتب عليها: وقف إجراءات البيع، أو بطلانها، أو استحقاق العقار موضوع المزداد.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة عدم الموافقة على الإقرار والتعهد، وإمكانية إضافته في الرغبة والوعد بالاستئجار لتغطية بيع المزداد العلني، بأن يودع الواعد بالشراء مبلغاً ضماناً، يمكن أن يصرف في المتطلبات التي تتطلبها المزايدات العلنية كالمصروفات والأتعاب، وكذلك يتضمن حالات الأضرار التي قد تقع على البنك بسبب إخلاف العميل في وعده.

١.٦. جعل العين المؤجرة ضماناً حتى أداء كامل الأجرة:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال مقدم من مجموعة تمويل الشركات، وهو كالتالي:

يرغب بنك بوبيان بتمويل عقار لصالح أحد عملائه بصيغة الإجارة مع الوعد بالتمليك، وأثناء فترة التعاقد مع العميل تقدم إلى البنك بطلب تمويل شراء عقار آخر جديد أيضاً بصيغة الإجارة مع الوعد بالتمليك، دون دفع مقدم، أو دفع مقدماً أقل مما هو مطلوب من قبل البنك، لتمويل العقار الجديد (المضمون)، وذلك بسبب ارتفاع نسبة التغطية والضمان على العقار الأول (الضامن)، مع تعهد العميل للبنك بعدم المطالبة بنقل ملكية العقار الأول (الضامن) باسمه أو باسم من يحدده، حتى في حال سداده لكامل الأجرة، إلا في حال موافقة البنك على ذلك، سواء بسداد كامل أو تخفيض ما هو مستحق عليه للعقار الجديد (المضمون)، أو تقديم ضمانات أخرى تعمل على معالجة الانخفاض في نسبة التغطية والضمان.

السؤال: هل يوجد مانع شرعي يحول أو يمنع من القيام بالإجراء السابق؟

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة أن العقار ما دام مملوكاً للبنك فلا يجوز جعله ضماناً لصالح العميل، ويمكن أن تتم العملية عن طريق إبرام عقد بيع للعقار الأول بعد أن يستوفي العميل (المستأجر) التزاماته، حتى يصح تعهده بعدم نقل العقار إلى طرف ثالث، فإذا لم يتم البيع فلا عبرة بتعهده، لأن العقار باق على ملك البنك.

١.٧. شراء عقار مرهون لصالح بنك الائتمان وتأجيله إجارة مع الوعد بالتمليك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية موضوع شراء عقار مرهون لصالح بنك الائتمان، وتأجيله إجارة مع الوعد بالتمليك على العميل، وقد استفسرت الهيئة عن مدى إمكانية تسجيل العقار المرهون لصالح بنك بوبيان، وكان رد الإدارة المعنية التالي:

كامل الأجرة للبنك المحلي ويتملك العقار، ثم يقوم بنك بوبيان بإبرام عقد إجارة مع الوعد بالتمليك مع العميل.

١.٥. تغيير المؤجر في عقد إجارة مع الوعد بالتمليك لعميل من بنك إسلامي إلى بنك بوبيان:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية استفسار بشأن قيام أحد العملاء بإبرام عقد إجارة مع الوعد بالتمليك مع أحد البنوك الإسلامية، وقد دفع العميل جزءاً من الأجرة وتبقى عليه جزء آخر لم يتم سداده، ويرغب العميل بنقل العقد إلى بنك بوبيان، فما الطريقة الشرعية لذلك؟

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع اقترحت الهيئة اقتراحين، هما:

المقترح الأول:

أن يتم تعجيل تملك العميل للعقار، ويتم التنسيق مع بنك بوبيان، بحيث يقوم بدفع المتبقي من المستحق إلى البنك المؤجر على سبيل القرض الحسن، ولا مانع من تسجيل العقار باسم بنك بوبيان، وبعدها يقوم بنك بوبيان بشراء العقار من العميل وحسم مبلغ القرض الحسن من قيمة العقار، وبعدها يتم إبرام عقد إجارة مع الوعد بالتمليك بين العميل والبنك.

المقترح الثاني:

أن يتنازل العميل للبنك عن باقي مدة عقد الإجارة، ويدفع بنك بوبيان المتبقي من الأجرة، ويملك العقار، ومن ثم تتم إعادة تأجير العقار على العميل إجارة مع الوعد بالتمليك.

١.٩. الإجارة مؤجلة الدفع:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية مذكرة بشأن منتج الإجارة مؤجلة الدفع مقدمة من إدارة التمويل العقاري، حيث قام الموظف المختص بشرح المنتج، والذي تضمن ما يلي:

١. تعريف المنتج:

منتج الإجارة الجديد منتج تمويلي لتمويل مشاريع التطوير العقاري، وصرف الأموال على دفعات بفترات زمنية معلومة، أو على حسب طلب العميل مقابل نقل ملكية العقار.

٢. الشروط:

- يجب أن يكون العقار الذي سوف يتم نقله إلى البنك مسجلاً باسم العميل.
- غرض المنتج هو لتمويل المشاريع العقارية.
- نقل العقار باسم البنك.
- سوف تكون التغطية المالية وفقاً للموافقات الائتمانية من اللجان المختصة.

٣. الآلية:

١. نقل ملكية العقار المسجل باسم العميل إلى بنك بوبيان في وزارة العدل.
٢. تم النص في عقد الإجارة على طريقة سداد الأجرة على دفعات.
٣. يتم احتساب القيمة الإيجارية في بداية العقد، ويمكن حسم جزء من القيمة الإيجارية على حسب موافقة البنك.

مثال على تمويل الإجارة على دفعات:

العميل يمتلك عقاراً استثمارياً بقيمة مليون دينار كويتي، ويطلب تمويل جزء من العقار بالإجارة.

١. تتم الموافقة على التسهيلات من قبل اللجان المختصة.
٢. نقل العقار باسم بنك بوبيان والاتفاق بين الطرفين على طريقة سداد

لا يوجد ما يمنع من نقل ملكية العقار المرهون لبنك الائتمان إلى بنك بوبيان، بشرط موافقة بنك الائتمان على فك الرهن مقابل سداد مديونيته، ولذا يجب الحصول أولاً على موافقة وتعهد من بنك الائتمان بفك الرهن فور سداد المديونية المستحقة له لدى العميل والمرهون بشأنها العقار موضوع البيع، ذلك لأن البيع ينقل ملكية العقار محملاً بالرهن، ودين بنك الائتمان يعتبر ديناً ممتازاً مقدماً على الديون الأخرى، لكونه (ديناً حكومياً) مما يمكنه من التنفيذ على العقار بالمديونية المستحقة له في أي يد كانت.

كما يرجى التكرم بإفادتنا بالرأي الشرعي حول إمكانية إضافة بند في العقد الابتدائي يلزم البائع بدفع غرامة تأخير عن كل يوم يتأخر فيه عن تسليم العقار في المدة المتفق عليها.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة بما أن البنك سيسجل العقار باسمه فإنه يعتبر مالكاً له، وعليه: فلا مانع من إضافة شرط يلزم البائع من الخروج من العقار في الموعد المتفق عليه، مع اشتراط مبلغ معين في حال عدم التزامه بالخروج، ولا يعتبر هذا من قبيل غرامة التأخير الممنوعة شرعاً، لأنها ليست مقابل دين، وفي حالة عدم التزام البائع بالشروط يؤخذ منه المبلغ المتفق عليه، ويكيف على أنه بدل انتفاع للعين المشغولة.

١.٨. إجارة مع الوعد بالتملك لمبنى قيد الإنشاء:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية استفسار مقدم من إدارة التدقيق الشرعي الداخلي، حيث لوحظ أثناء التدقيق الشرعي قيام البنك بالدخول في عقد إجارة منتهية بالتملك لمبنى قيد الإنشاء. للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة بما أن الإجارة وقعت على الأرض ويمكن الانتفاع بها، فلا مانع من إجارتها مع الوعد بالتملك.

الدفوعات الإيجارية.

٣. نقل ملكية العقار من العميل إلى البنك في وزارة العدل.

٤. تدفع الأجرة على حسب الاتفاق ما بين العميل والبنك كل ربع سنة.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة عدم الموافقة على الاقتراح المقدم، لوجود تداخل بين عقود الإجارة في المنتج المقترح، وعليه ترى الهيئة إعادة صياغة المنتج وعرضه عليها للنظر فيه.

١١. تحميل رسوم تقييم العقار والتأمين على العميل في الإجارة مع الوعد بالتمليك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال عن مدى شرعية تحميل رسوم تقييم العقار والتأمين على العميل في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة لا مانع من تحميل رسوم تقييم العقار على العميل، ما دامت تلك الرسوم معلومة للعميل عند ابتداء العقد، وهو من باب التراضي على تحمل بعض نفقات العين المؤجرة، والتي تكون فيها مصلحة مشتركة للطرفين، أما تحميل رسوم التأمين على العين فقد أجلت الهيئة النظر في المسألة.

١٢. تحميل المستأجر تكاليف الصيانة والتأمين:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية موضوع الصيانة والتأمين في عقود الإجارة، وبعد تداول الموضوع واستعراض الآراء الفقهية في الموضوع تبين للهيئة أن العلة من منع تحميل الصيانة الأساسية والتأمين على المستأجر ما يلي:

أولاً:

في تحميل المستأجر تكاليف الصيانة الأساسية والتأمين نقل أحكام العين المستأجرة لغير المالك، ومن تبعات الملك تحمل تلك التكلفة لأصل العين المستأجرة، وملكية العين للمؤجر فنفتها عليه.

ثانياً:

في حال جعل تكاليف الصيانة والتأمين على المستأجر فإنه يؤدي للجهالة والغرر في الأجرة وهي التي يشترط فيها العلم. وبناء على ما سبق فنقول:

- إن عقود الصيانة والتأمين اليوم أصبحت في الغالب معلومة التكلفة فلا يؤدي تحمل المستأجر لها إلى جهالة الأجرة.
- إن الأعيان المؤجرة التي ترتبط باستخدامات متعددة، وتكتنفها مخاطر كبيرة في الاستعمال، يصعب معها تحمل المؤجر لهذه التكاليف لاختلاف طبيعة تلك الأعيان - كالتائرات والسفن والمعدات الثقيلة وغيرها - وقد جرى العرف على أن معظم العقود الإيجارية الدولية تكون تكاليف الصيانة الأساسية والتأمين على المستأجر فيها، ويعتبر من تبعات الاستخدام الآمن للأعيان المستأجرة.
- موافقة المستأجر على تحمل هذه التكاليف يعتبر جزءاً من الأجرة وإن لم يُفصل صراحة في العقد، لكون عقود الصيانة الأساسية والتأمين اليوم أصبحت في كثير من الأحيان معلومة بدقة، ومحددة التكاليف.
- لا مانع شرعاً من نقل بعض أعباء المالك إلى المستأجر بالتراضي أو بالشرط أو بالعرف، وقد جاء في الفتاوى الهندية^(١): «وَقَالُوا فِي الْمُسْتَأْجِرِ إِذَا انْقَضَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ وَفِي الدَّارِ تَرَابٌ مِنْ كَنْسِهِ فَعَلَيْهِ أَنْ يَرْفَعَهُ، لِأَنَّهُ حَدَثَ بِفِعْلِهِ فَصَارَ كَثْرَابٌ وَضَعَهُ فِيهَا، وَإِنْ كَانَ امْتِلاً خَلَاؤُهَا وَمَجَارِيهَا مِنْ فِعْلِهِ، فَالْقِيَاسُ أَنْ يَكُونَ عَلَيْهِ نَقْلُهُ، لِأَنَّهُ حَدَثَ بِفِعْلِهِ فَيَلْزَمُهُ نَقْلُهُ كَالْكُنَاسَةِ وَالرَّمَادِ، إِلَّا أَنَّهُمْ اسْتَحْسَنُوا

١- انظر الفتاوى الهندية (٤/٤٩٢) كتاب الإجارة.

١١٢. مقترح إضافة بنود على عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك:

عرض على الهيئة الشرعية رغبة الشئون القانونية بإضافة بند مقترح في عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك، وهو كالتالي:

- التزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بصورة رسمية من رخصة البناء والمخططات المعتمدة من الجهات المختصة، وتعهد بعدم مخالفة شروط وتراخيص البناء الصادرة من الجهات المختصة، كما يقر بالتزامه بسداد أي غرامات أو تعويضات قد تفرض على الطرف الأول نتيجة تطبيق أحكام المادة ٢٨ من قانون البلدية رقم ٢٣ لسنة ٢٠١٦، ويفوض الطرف الأول تفويضاً نهائياً غير قابل للإلغاء أو الرجوع فيه لتعلق حق الطرف الأول به في خصمها من حساباته لديه، كما يقر بأحقية الطرف الأول في الرجوع عليه بها في حال قيام الجهات الرسمية بخصمها من حسابات الطرف الأول أو التنفيذ عليه بها، نظراً لكون العقار/العقارات مسجلاً باسم الطرف الأول.
- التزم الطرف الثاني باستخراج شهادة أوصاف حديثة من بلدية الكويت عن العقار موضوع العقد وتقديمها للطرف الأول في الحالات الآتية:
 - عند انتهاء مرحلة البناء وقبل البدء في مرحلة التأجير، على أن يتم أخذ موافقة الطرف الأول الصريحة والمكتوبة قبل البدء في التأجير.
 - عند طلب تجديد التمويل.
 - عند إنهاء عقد الإجارة بالتملك أو البيع أو التنازل عن العقار.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع تبين للهيئة إجراء جميع التعديلات التي طلبتها الهيئة على العقود، وطلبت الهيئة العقود بصورتها النهائية لاعتمادها والتصديق عليها، أما ما يخص البند المقترح إضافته فترى الهيئة الموافقة على الإضافة مع حذف شرط (عند طلب تجديد التمويل).

وَجَعَلُوا نَقْلَ ذَلِكَ عَلَى صَاحِبِ الدَّارِ لَلْعُرْفِ وَالْعَادَةِ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ مَا كَانَ مَغِيْبًا فِي الْأَرْضِ فَنَقَلَهُ عَلَى صَاحِبِ الدَّارِ، فَحَمَلُوا ذَلِكَ عَلَى الْعَادَةِ وَإِنْ أَصْلَحَ الْمُسْتَأْجِرُ شَيْئًا مِنْ ذَلِكَ لَمْ يُحْتَسَبْ لَهُ بِمَا أَنْفَقَ، وَكَانَ مُتَبَرِّعًا هَكَذَا فِي الْبَدَائِعِ^(١).

ويستأنس أيضاً برواية للإمام أحمد - رحمه الله - في اشتراط الضمان على المستأجر في عقد الإجارة، حيث جاء في المغني^(٢): «وإن شرطه لم يصح الشرط، لأن ما لا يجب ضمانه لا يصيره الشرط مضموناً، وما يجب ضمانه لا ينتفي ضمانه بشرط نفيه، وعن أحمد أنه سئل عن ذلك فقال (المسلمون على شروطهم) وهذا يدل على نفي الضمان بشرطه، ووجوبه بشرطه لقوله ﷺ: (الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ)». رواه أبو داود والطبراني والدارقطني

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأَت الهيئة الآتي:

١. لا مانع من تضمين تكلفة الصيانة الأساسية والتأمين على المستأجر في عقود الإجارة، سواء الإجارة التشغيلية أم الإجارة مع الوعد بالتمليك، للمبررات المذكورة، وللعرف السائد في التعاملات التجارية.
٢. لا مانع من تخيير العميل المستأجر بين نوعين من التكلفة الإيجارية، الأولى: متضمنة الصيانة الأساسية والتأمين، والثانية: غير متضمنة، على أن يتم اختيار أحد الأسلوبين في عقد الإجارة المبرم بين الطرفين.
٣. لا مانع من تضمين الصيانة الأساسية والتأمين على المستأجر في الإيجارات طويلة الأجل، والذي قضى العرف باعتبار المستأجر فيها متصرفاً تصرف الملاك.
٤. تراعى في تضمين المستأجر تكاليف الصيانة الأساسية والتأمين القوانين المنظمة في تكييف عقود الإجارة في البلدان محل التطبيق.

١- انظر بدائع الصنائع (٢٠٨/٤).

٢- انظر المغني (١١٨/٦) كتاب الإجارة.

باب الإجارة الموصوفة في الذمة

١١٣. تحويل عقد تمويل بالإجارة من عميل أحد البنوك الإسلامية إلى بنك بوبيان:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال من إدارة التمويل العقاري، حول مدى إمكانية تحويل عقد تمويل بالإجارة من عميل أحد البنوك الإسلامية إلى بنك بوبيان، وذلك عن طريق شراء بنك بوبيان العقار المملوك للبنك الإسلامي ومن ثم تأجيره للعميل، علماً أن قيمة العقار يساوي (٢,٠٠٠,٠٠٠ د.ك.)، والعميل قام بدفع (٧٠٠,٠٠٠ ألف د.ك.) للبنك الإسلامي المالك، وعند قيام بنك بوبيان بشراء العقار من البنك الإسلامي "المالك"، سيسترجع العميل مبلغ (٧٠٠,٠٠٠) الذي دفعه للمالك وسيقوم بدفعها لبنك بوبيان، بحيث تكون نسبة الأرباح على المبلغ المتبقي (١,٣٠٠,٠٠٠)، للاطلاع وإبداء الرأي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة الموافقة على هيكلة تحويل عقد التمويل بالإجارة.

١١٤. الشروط والأحكام التفصيلية لعقد إجارة موصوفة في الذمة:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية رغبة بنك بوبيان بعقد صفقة إجارة موصوفة في الذمة مع إحدى الشركات المحلية، وقد قام الموظف المسؤول بشرح هيكل الصفقة وفق التالي:

١. قيام بنكين: أحدهما في مملكة البحرين، والآخر في دولة الكويت، في ترتيب وإصدار الاككتاب في التسهيلات المرتقبة، وستقوم الشركة التي سيتم إنشاؤها بصفة خاصة نيابة عن القائمين على ترتيب التسهيلات (SPV)، بإبرام عقد إجارة آجلة مع إحدى الشركات المحلية، حيث تقوم تلك الشركة الخاصة بموجب هذا العقد بتحديد أصول معينة (الأصول المستأجرة)، بموجب عقد الإجارة الآجلة المتاح للإجارة من الشركة المحلية في موعد مستقبلي يتفق عليه.
٢. تقوم الشركة الخاصة بعد ذلك بتعيين الشركة المحلية نيابة عن الشركة الخاصة (SPV) بإبرام عقد استصناع لإنشاء توسعات الورشة، والتي تعتبر جزءاً من الأصل المستأجر، وتقوم الشركة المحلية بمراجعة كل دفعة خاصة بسير العميل، وذلك وفقاً لشروط المواصفات والموافقات على الصرف، ثم تقدم الدفعة للشركة الخاصة (SPV) لتقوم بالدفع مباشرة للمقاول.
٣. تقوم الشركة المحلية نيابة عن الشركة الخاصة بالتفاوض مع الموردين على مواصفات المعدات المطلوبة، وتسليم العرض النهائي المقبول للشركة الخاصة، وبعد ذلك تقوم الشركة بفتح الاعتمادات المستندية المطلوبة لشراء الأجهزة التي سيتم تركيبها في الورشة لإنجاز الأصل المستأجر.
٤. بعد الانتهاء من إنشاء الورشة وتركيب الأجهزة تقوم الشركة المحلية باعتبارها مدير المشروع باستلام الأصل المستأجر بعد قبول مواصفاته، ثم تقوم بدورها بتسليمه للشركة المنشأة لهذا الغرض.

٥. تقوم بعد ذلك الشركة المنشأة لهذا الغرض بتسليم المشروع للشركة المحلية بموجب عقد الإجارة الآجلة التي أبرمتها، ومن تاريخ التوقيع على عقد الإجارة الآجلة، وتاريخ تسليم الأصل المستأجر، تقوم الشركة المحلية بسداد بعض الدفعات الإيجارية المقدمة للشركة الخاصة المنشأة لهذا الغرض بموجب عقد إجارة آجلة. وتم تقديم مذكرة تتضمن الشروط والأحكام التفصيلية لهذه الصفقة.

رأي الهيئة:

بعد اطلاع الهيئة على المذكرة، واستماعها لشرح الموظف المختص ومناقشته حول هيكل الصفقة، وافقت الهيئة على هذه الهيكل.

١١٥. عقد إجارة موصوفة في الذمة لعين موجودة:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية صيغة عقد إجارة موصوفة في الذمة مقترحة من إدارة التسويق، علماً بأن العين المراد تأجيرها إجارة موصوفة في الذمة موجودة. للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة أن الإجارة الموصوفة في الذمة يجب أن تكون في عين غير معينة، أما إذا كانت العين موجودة فيطبق عليها عقد إجارة الأعيان.

١١٦. شراء الأرض من العميل وتوكيله ببنائها، ومن ثم إجارتها عليه:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية رغبة بنك بوبيان بطرح منتج التمويل العقاري لعملائه، وذلك وفق صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة مع الوعد بالتمليك، وقد قامت الإدارة المختصة بشرح المنتج والإجابة على أسئلة الهيئة، كما تم تقديم المرفق التالي:

السؤال: يرغب بنك بوبيان بطرح منتج التمويل لعملائه، وذلك وفق صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، والمنتية بالتملك وفق الصور التالية:

الصورة الأولى: العميل يمتلك العقار وهو من سيقوم بتعيين المقاول، وعليه: سيقوم البنك بشراء العقار من العميل وتسجيله باسم البنك، ومن ثم يقوم البنك بتوكيل نفس العميل للقيام نيابة عنه بالتعاقد مع المقاول والجهة الإشرافية وتمثيل البنك أمام الجهات ووزارات الدولة ذات الشأن، على أن يتم إيداع مبلغ التمويل في حساب العميل وفقاً لمراحل الإنجاز (إنجاز عملية البناء) وذلك بناءً على تقرير يتم تقديمه من خلال جهة إشرافية متخصصة يتم تعيينها من قبل البنك، ويتم خصم الرسوم الخاصة بالشركة الموكل لها عملية الإشراف من حساب العميل.

الصورة الثانية: مطابقة للصورة الأولى، ولكن في هذه الحالة لا يمتلك العميل العقار، وبالتالي سيتم شراء العقار من طرف آخر، ودفع كامل مبلغ الشراء له، ويتم بعد ذلك تسجيل العقار باسم البنك، ومن ثم يتم تأجير العقار للعميل، وتوكيله بالقيام نيابة عن البنك بالتعاقد مع المقاول والجهة الإشرافية، ويقوم بعد ذلك البنك بتمويل العميل بالمبالغ الخاصة بعملية البناء وإيداعها في حسابه، واتباع نفس الإجراءات الخاصة المذكورة في الصورة الأولى.

وبناء على ما سبق يرجى التكرم بتزويدنا بالرأي الشرعي لما تم ذكره أعلاه.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة عدم مناسبة كلا المقترحين لوجود التداخل في المعاملتين، من حيث ثبوت دين البيع بمعاملة البيع وثبوت الأجرة للمالك بمعاملة الإجارة، وكلاهما على أصل واحد، ولذا تقترح الهيئة الآلية المناسبة لتحقيق الغرض من الفكرة، وهي على النحو الآتي:

١. إذا كان العميل يمتلك الأرض، فيقوم البنك بشرائها من العميل أولاً، ثم يقوم البنك بإبرام عقد استصناع مع العميل، يكون البنك مُستصنِعاً والعميل صانعاً، مع وعد من العميل للبنك باستئجار العقار بعد إتمام بنائه، فإذا

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة الموافقة على المقترح المعروض أعلاه.

١١٨. غرامة تأخير في إجازة الموصوف في الذمة:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية استفسار مقدم من إدارة الاستثمار العقاري، عن مدى مشروعية فرض غرامة تأخير يومية نظير تأخر المقاول (الصانع) عن تسليم البناء محل عقد المقاول، وذلك في منتج الإجازة الموصوفة في الذمة.

كما يرجى التكرم الإفادة عن مشروعية تأجيل تاريخ عقد الإجازة الموصوفة في الذمة، والتغيير في التواريخ بناء على تأخير التسليم.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة : لا مانع من فرض غرامة على تأخير الإنجاز في عقد المقاول لكونها ناشئة عن التأخير في العمل والإنجاز وليس على الدين، وهو الموافق لقرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (٦٥) والذي ينص على أنه (يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة).

أتم العميل بناء العقار يقوم البنك بتأجير العميل العقار إجازة منتهية مع الوعد بالتملك، ولبنك أن يراعي تكلفة الاستصناع والتمويل في الأجرة. ٢. إذا كان العميل لا يملك الأرض، فإن البنك يقوم بشراء الأرض من مالكةا ثم يجري البنك الخطوات السابقة مع العميل.

١١٧. إجازة الموصوف في الذمة مع الوعد بالتملك:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية موضوع منتج الإجازة الموصوفة في الذمة، وذلك ضمن الآلية التالية:

١. عميل البنك يملك أرضاً ويرغب في الحصول على تمويل لبنائها بطلب تمويل من البنك عن طريق الإجازة الموصوفة في الذمة مع الوعد بالتملك.
٢. يقوم بنك بوبيان بشراء الأرض ونقل ملكيتها لصالح البنك، على أن يكون ثمن الأرض مؤجل الدفع (مليون دينار تدفع بعد عامين مثلاً).
٣. يقوم بنك بوبيان بإبرام عقد استصناع مع العميل بقيمة نصف مليون دينار، يكون البنك هو المستصنع، والعميل هو الصانع، ويحق للعميل إبرام عقد استصناع مواز مع أحد المقاولين.
٤. يقوم العميل بإبرام عقد إجازة موصوفة في الذمة مع الوعد بالتملك مع البنك، وذلك بعد توقيعه على عقد الاستصناع.
٥. بعد انتهاء مدة عقد الاستصناع وتسليم المبنى للبنك، يتم عمل مقاصة بين ثمن الشراء و ثمن الاستصناع، ويستمر العمل بعقد الإجازة حسب المدة المتفق عليها والمحددة ضمن العقد.
٦. عند انتهاء مدة عقد الإجازة، وبعد سداد العميل كامل الأجرة المستحقة يمتلك العميل العقار دون أن يدفع شيئاً.

باب الإجارة التشغيلية

١١٩. اتفاقية استئجار جهاز صرف آلي تابع لشركة (كي نت):

عرض على هيئة الرقابة الشرعية عقد استئجار جهاز صرف آلي تابع لشركة (كي نت)، للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة جواز العمل بالعقد حسب صيغته المعروضة عليها.

١٢٠. شراء مبنى تجاري يحتوي على ثلاثة مكاتب مستأجرة للخدمات المساندة:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية مذكرة مقدمة من إدارة الاستثمار، تتضمن رغبة البنك بشراء مبنى تجاري يحتوي على ثلاثة مكاتب للخدمات المساندة (بنك - شركة تأمين - شركة إذاعية)، للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة: لا مانع من شراء المبنى إن أمكن عدم تجديد عقود تلك الشركات لفترة أخرى، وإنهاء العقد بانتهاء مدته، لكون تلك الشركات لا تقوم بمباشرة ومزاولة العقود الربوية، كما أن نسبتها للعقار تعدُّ قليلة، وعليه فيجوز تأجير المبنى لها مع الكراهة.

وفي حال أنه إذا لم يمكن إنهاء العقود بانتهاء أجلها، فلا يجوز شراء المبنى لما فيه من مزاولة مؤسسة ربوية جزءاً من أعمالها في هذا المبنى، وإن فُتح هذا الباب سيكون مدخلاً للتوسع في هذا الأمر، وانحراف استثمارات البنك عن وجهتها الصحيحة.

١٢١. بدل الخلو نظير التنازل عن الانتفاع بالعين:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال مقدم من إدارة التدقيق الشرعي الداخلي، يتضمن الاستفسار عن حكم قيام البنك بدفع خلو إيجار لمالك العين نظير تأجير العين للبنك، أو أن يقوم البنك بدفع مبلغ من المال لمستأجر نظير تنازله عن الانتفاع بالعين لصالح البنك، مع علم مالك العين بذلك، للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأيت الهيئة اعتماد ما جاء في قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الإسلامي في الدورة الأولى حتى الدورة الثامنة قرار رقم (٦) والذي جاء فيه: بعد الاطلاع على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص (بدل الخلو)، بناء عليه تقرر ما يلي:

أولاً: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور، وهي:

١. أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.
٢. أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
٣. أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
٤. أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة أو بعد انتهائها.

ثانياً: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلوا) فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثاً: إذا تم الاتفاق بين المالك والمستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت في العقد في

ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك، أما إذا انقضت مدة الإجارة ولم يتجدد العقد صراحة أو ضمناً عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له فلا يحل بدل الخلو، لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

رابعاً: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول والمستأجر الجديد أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقتضي به القوانين النافذة والموافقة للأحكام الشرعية، على أنه في الإيجارات الطويلة المدة خلافاً لنص عقد الإجارة طبقاً لما تسوغه بعض القوانين: لا يجوز للمستأجر تأجير العين لمستأجر آخر ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك، أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين.

١٢٢. عقد إجارة مع غرامة تأخير:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية عقد بين البنك وإحدى الجهات الحكومية التي يرغب البنك في استئجار فرع مصرفي فيها، وحيث إن العقد يتضمن غرامة تأخير في حال تأخر البنك في سداد الأجرة، فقد قامت إدارة البنك بالاتصال بالجهة الحكومية وطلبت إلغاء بند الغرامات التأخيرية في العقد، وبدورها قامت الجهة الحكومية بإرسال استفسار لهيئة الفتوى والتشريع حول إمكانية إلغاء هذا البند من العقد، وقد رفضت هيئة الفتوى والتشريع إلغاء هذا البند من العقد، وعليه تقدم البنك بسؤال للهيئة بشأن حكم هذا العقد متضمناً بند غرامة التأخير لعدم إمكانية حذفه.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة بعد دراسة هذا الموضوع: جواز الدخول في هذا العقد،

على أن يقوم بنك بوبيان بإدراج ورقة مع العقد أو تكتب تحت توقيع العقد العبارة التالية: «مع التحفظ على البند المتضمن للغرامات التأخيرية، حيث إنه شرط مخالف للشريعة الإسلامية، ويتعهد البنك بدفع الأجرة في موعدها المحدد، مع وضع مبلغ تأمين تبادياً من الدخول في بند غرامة التأخير^(١)»

١٢٣. عقد إيجار فرع في مجمع الوزارات:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية عقد إيجار فرع في مجمع الوزارات، وقد ورد في هذا العقد بند يتضمن فوائد تأخيرية بواقع (٢٪) من القيمة الإيجارية، للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة أن هذا البند مفروض من قبل الجهات الحكومية، وعليه فلا مانع من توقيع العقد على أن يحرص البنك على سداد الأجرة في المواعيد المحددة وعدم تأخيرها.

١٢٤. أخذ عربون في عقد الإجارة:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال مقدم من إدارة التدقيق الشرعي الداخلي، بشأن أخذ العربون في عقد الإجارة، وإذا فسخ العقد قبل بدء الانتفاع به فهل يجوز أن يأخذه المؤجر؟

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة إذا تم عقد الإجارة فما دُفع لذلك يعتبر جزءاً من الأجرة، وفي حالة رغبة الطرفين في فسخ العقد فلا مانع من أخذ أو ترك ما تم دفعه (العربون) بحسب ما يتصلحان أو يتراضيان عليه.

١- تم تعديل هذا القرار، انظر فتوى رقم (١٢٣).

١٢٥. عقد إجارة واستثمار في مجمع تجاري:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية اتفاقية استثمار بين بنك بوبيان وأحد المجمعيات التجارية، وموضوع الاتفاقية هو: استثمار بنك بوبيان محلاً في المجمع التجاري لاستخدامه فرعاً مصرفياً للبنك، وقد أبدت الهيئة بعض الملاحظات على العقد، وهي كالتالي:

١. تقييد الأضرار الواردة في الاتفاقية بالأضرار الفعلية.
٢. تقييد القانون الحاكم بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
٣. ورد في أحد بنود الاتفاقية البند التالي:

(للمشركة الحق في زيادة رسوم الخدمات خلال مدة سريان هذه الاتفاقية، أو تجديدها بالشكل المناسب لمقابلة أي مصروفات إضافية، وفق تقدير الشركة بما لا يزيد على ١٠٠٪ من الرسوم المتفق عليها). وقد تم طلب تقييد هذا البند بوجوب إخطار بنك بوبيان بالرسوم الجديدة بمدة لا تقل عن ثلاث شهور.

٤. ورد في الاتفاقية غرامة تأخير يدفعها البنك، ومقدارها ٣٪ من قيمة الانتفاع الأساسي الشهري، إذا تأخر البنك عن دفع القسط الشهري، وقد تم طلب إلغاء هذه الغرامة واستبدال هذا البند باستيفاء الأجرة من محجوز الضمان، أو إلزام المستأجر بدفع أجرة شهر مقدماً.

وجاء رد إدارة المجمع أنه يمكن استبدال هذه النسبة بمبلغ مقطوع ٦٠٠ دينار كويتي عن كل يوم تأخير.

٥. ورد في بعض البنود أنه عند انتهاء العقد من قبل البنك أو فسخه، أو مخالفته لبنود العقد... الخ فإنه يجب على بنك بوبيان دفع باقي المدة، وقد تم طلب استبدالها بدفع مدة تعادل ثلاث شهور.

وقد طلبت الهيئة من البنك الاجتماع مع إدارة المجمع ومناقشة ملاحظات الهيئة الشرعية، وبعد أن تم الاجتماع إدارة المجمع، وافقت إدارة المجمع على إلغاء البند المتعلق بغرامات التأخير فقط دون غيره من الملاحظات، والاعتياض عنه بأن يدفع البنك أجرة سنة كاملة مقدماً تأميناً يقتض منه حال تأخره عن الدفع، وقد تم

عرض الموضوع على اللجنة التنفيذية فوافقت عليه، وبناء عليه: نضع الموضوع بين أيديكم للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.

رأي الهيئة:

بعد نظر واطلاع الهيئة على رد إدارة المجمع التجاري، والذي ينص على: موافقة إدارة المجمع على إلغاء البند المتعلق بغرامات التأخير (دون غيره من الملاحظات)، والاعتياض عنه بأن يدفع البنك أجرة سنة كاملة مقدماً تأميناً يقتض منه حال التأخر في الدفع، وعليه فلا ترى الهيئة مانعاً من إبرام العقد.

١٢٦. التأجير التشغيلي:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية منتج التأجير التشغيلي، وذلك وفق التالي:

- أ. **التأجير التشغيلي:** هو بيع منفعة مصاحبة للخدمات التكميلية لوقت معلوم مع الاحتفاظ بالأصل.
- ب. **العميل:** عميل التأجير التشغيلي يبحث عن الخدمة، الراحة، الرفاهية، تقليل المخاطر (مقابل تكلفة إضافية).
- ج. اسم الشركة المزمع إنشاؤها نظراً لعدم إمكانية مزاولة التأجير التشغيلي على ترخيص (بنك بوبيان) فقد اقتضت الحاجة لاستخراج ترخيص شركة مساهمة مفضلة.
- د. **أغراض الترخيص:**
 ١. بيع وشراء السيارات وقطع غيارها.
 ٢. تأجير السيارات.
 ٣. استيراد وتصدير السيارات وقطع غيارها.
 ٤. صيانة السيارات والمركبات الثقيلة والخفيفة.
 ٥. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.

٦. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

هـ. لماذا التأجير التشغيلي:

١. توافق المنتج مع الشريعة الإسلامية.
٢. رافد مهم لاستثمار الأموال مع وجود تدفقات نقدية منتظمة.
٣. أهمية المنتج في السوق والطلب المتزايد عليه.
٤. وجود مقومات داعمة لتقديم المنتج (فروع، موظفين، إدارات).
٥. التقليل من مخاطر تمويل بعض العملاء بتأجير الأصل لهم بدلاً من بيعه عليهم.
٦. توجه المستهلكين في السوق المحلي للخدمات المريحة والرفاهية.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع واستماع الهيئة إلى الشرح المقدم من قبل إدارة التمويل الاستهلاكي عن المنتج، رأت الهيئة الموافقة المبدئية على المنتج، على أن يتم عرض النظام الأساسي وجميع العقود على الهيئة.

١٢٧. القيمة الإيجارية للمدة المتبقية في عقد الإجارة عند فسخ العقد:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية سؤال مقدم من إدارة التدقيق الشرعي الداخلي، حول مدى جواز أخذ المؤجر من المستأجر القيمة الإيجارية للمدة المتبقية، في حال فسَخَ المستأجر العقد قبل انتهاء المدة.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة إذا تم الفسخ بتراضي الطرفين فلا يحق للمؤجر أخذ باقي القيمة الإيجارية للمدة المتبقية، وفي حالة عدم التراضي

فيلزَم المستأجر باستمرار العقد واستكمال باقي القيمة الإيجارية، وذلك ما لم تكن هناك ظروف معتبرة طارئة، أو قوة قاهرة تحول دون قدرة المستأجر على إكمال باقي المدة الإيجارية، ودفع باقي الأجرة.

١٢٨. منتج الإجارة التشغيلية لعملاء بنك بوبيان:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية موضوع منتج الإجارة التشغيلية لعملاء بنك بوبيان، وذلك وفق التصور التالي:

١. الفرق الرئيسي بين الإجارة التشغيلية والإجارة التمويلية، هو: أن الإجارة التشغيلية لا تمنح المستأجر خيار شراء الأصل المؤجر في نهاية المدة.
٢. صمم خصيصاً لتلبية احتياجات عملاء بنك بوبيان، بغرض تمكين العملاء من استخدام السلع المعمرة والمعدات المملوكة للبنك، مثل: السفن والطائرات والآليات الثقيلة والعقارات والمصانع في المشروعات الإنتاجية، بدون حاجة العملاء إلى شرائها، ودون إلزام العملاء بتملكها في نهاية عقد التأجير.
٣. إجراءات المنتج:
 - أ. يقوم البنك بشراء الأصل الذي يحدده العميل، بحيث يصبح ملكاً للبنك، مع قيام العميل بالتوقيع على وعد بالاستئجار.
 - ب. يتم إبرام عقد إجارة تشغيلية بين البنك والعميل بأجرة (يومية - شهرية - ربع سنوية - نصف سنوية - سنوية) أو أي فترة يتم الاتفاق عليها.
 - ج. بإمكان بنك بوبيان تحقيق ربح من خلال تحديد قيمة إيجارية عند مستوى تستطيع معه استرداد قيمة شراء الأصل أو جزء منه، على مدى فترة الإيجار والحصول على هامش ربح، وفي حالة استرداد البنك جزءاً من قيمة الأصل يقوم البنك ببيع الأصل أو تأجيره مرة أخرى لأي طرف.

٤. مميزات المنتج:

١. حصول بنك بوبيان على سبق ميزة في تمويل المشاريع الضخمة.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة أن إدارة البنك مطالبة بالسعي قدر استطاعتها للحصول على استثمارات خالية من المحرمات، وفي حال وجود فرصة استثمارية مناسبة تتضمن أسواقاً مركزية ومطاعم قد يقدم فيها الخمر ولحم الخنزير أو أي منتجات أخرى غير مشروعة، فإن الهيئة ترى: جواز الاستثمار، إذ إن هذه الأنشطة تعتبر تابعة لنشاط مباح بشرط الالتزام بالشروط التالية:

١. أن يكون المكان المستأجر غير متمحض للحرام كالبارات والبنوك الربوية وشركات التأمين التقليدية.
٢. ألا تتجاوز نسبة إيراد النشاط المحرم أكثر من (١٠٪) من إجمالي إيراد الاستثمار.
٣. التخلص من الإيراد المحرم بنسبة ما تشغله مساحة المحرم من المكان المؤجر، ويكون التقدير تقريبياً، وفي حال عدم القدرة يحتاط في ذلك.
٤. عدم تجديد العقد للمكان الذي قد يتضمن نشاطاً محرماً بعد انتهاء مدته إن أمكن.

٢. تمنح العميل ميزة محاسبية، حيث إن المعايير المحاسبية لا تقوم بإدراج الأصل المؤجر في ميزانية العميل واعتباره أصلاً مقابل مديونية، كما هو متبع في الإجارة التمويلية، وإنما تعتبر قيمة إيجارية فقط تظهر في قائمة الدخل الخاصة بالعميل.

٣. كما يرجى من حضرتكم التكرم بإبداء الرأي الشرعي في إمكانية نقل جميع المخاطر والتكاليف التي تحيط بملكية الأصل من أضرار - صيانة - تأمين... الخ إلى العميل المستأجر.

يرجى العلم أن هذا المنتج متوفر ومعمول به لدى بعض البنوك الإسلامية، وشركات معدات تعمل وفق الشريعة الإسلامية.

رأي الهيئة:

بعد النظر والاطلاع رأت الهيئة الموافقة على منتج الإجارة التشغيلية وفق ما قرره الهيئة سابقاً في هذا الشأن مع عقود المعتمدة.

١٢٩. الضوابط الشرعية للإجارة العقارية:

عرض على هيئة الرقابة الشرعية مذكرة مقدمة من إدارة التدقيق الشرعي الداخلي، تتضمن الاستفسار عن الضوابط الشرعية في الإجارة العقارية، حيث إن إدارة الاستثمار تقوم بالبحث عن العقارات المناسبة ليقوم بنك بوبيان باستثمارها، وتواجه الإدارة بعض العقبات بسبب أن بعض استثماراتها تكون في الدول الأجنبية، حيث يوجد عقارات تتضمن سوقاً مركزياً يبيع المنتجات الغذائية، وربما يقوم ببيع الخمر، كما أن هناك عقارات تتضمن مطاعم، وربما تقدم الخمر، أو فيها ركن خاص لتقديم المشروبات المحرمة، وهناك عقارات سكنية يكون فيها حمامات للسباحة مختلطة، وغيرها من الأمور، لذا يرجى التكرم بإفادتنا بضوابط محددة ليتم الاسترشاد بها في اختيار الاستثمار المناسب، للاطلاع وإبداء الرأي الشرعي.