



بنك صفوة الإسلامي
Safwa Islamic Bank
Solid Principles, Innovative Solutions

قرارات هيئة

فتاوى و

الرقابة الشرعية في الإيجارات

اعتنى بها وشرح مصطلحاتها
أ.د. علي محيي الدين القره داغي
نائب رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

فتاوى و قرارات الإيجارات

الموضوع // السماح للبنك بتأجير الأرض للمتعاملين إجارة منتهيه بالتمليك بعد تملكها

نص السؤال :

ما مدى جواز إجارة الأراضي للمتعاملين إجارة منتهية بالتمليك ، بعد تملك البنك لها تملكا كاملا ، رغم عدم وجود عقار على الأرض .

الفتوى :

"وافقت الهيئة على إجارة الأرض البيضاء- استثناءً -على أساس أنه يمكن الانتفاع بها بوجه من وجوه الانتفاع و لا يشترط أن ينتفع المستأجر فعلا بالعين .
وهذه الفتوى تطبق في حالة شراء البنك العين من طرف و تأجيرها إجارة منتهية بالتمليك أو إجارة تشغيلية لطرف آخر غير من اشترت منه " .
وفق الضوابط التالية :

1. إذا كانت لإقامة المباني فيجب أن تكون داخل التنظيم و قد صدر لها قرار تقسيم معتمد .
2. أن يحدد لها مدة زمنية للبناء و هي خمس سنوات .
3. أما إذا كانت للزراعة فيشترط أن تكون مصادر الصرف و المياه موجودة أو قائمة .
4. أما الأراضي البيضاء التي لا تدخل ضمن التنظيم ولم يصدر لها قرار تقسيم معتمد ، و ليس لها مصادر مياه و صرف فلا تجوز إجارتها لانعدام المنفعة بالفعل أو القوة . و الأجرة إنما تستحق مقابل المنفعة بالفعل أو القوة إلا إذا كانت لغايات التخزين أو مواقف للسيارات أو ملاعب أو نحو ذلك فتصح إجارتها .

الموضوع // حكم الإجارة المنتهية بالتمليك لبائع العين ذاته

نص السؤال :

ما هو حكم الإجارة المنتهية بالتمليك لبائع العين ذاته .

الفتوى :

- إذا اشترى البنك أصلا ثم أجره لبائعه مع وعد المستأجر بشرائه من البنك فإن ذلك يجوز و لا يعد عينةً و لا بيع وفاء و ذلك بشرط أن يكون البيع حقيقياً ، ينقل الملك إلى المشتري و ينقل ملكية الثمن إلى البائع و ذلك للأسباب التالية :-
1. أن الوعد الصادر بالشراء من المستأجر يلزمه وحده دون المؤجر الذي يستطيع أن يمتنع عن البيع إن شاء .

2. أن ما أخذه البائع هو ثمن للأصل الذي باعه و ليس قرصاً لأن العين قد انتقلت ملكيتها إلى المشتري و لا يجمع بين البديلين .
3. إن الأجرة التي يأخذها البنك المؤجر هي مقابل الضمان للعين المؤجرة .
4. لو هلكت العين فإنها تهلك على البنك المشتري و لا يجوز بيعها للواعد بشرائها لأن بيع المعدوم لا يجوز لفوات المحل و يلاحظ أن عقد البيع لا بد أن يكون صحيحاً مستكمل الأركان و لا يتضمن شرطاً ينافي مقتضاه و لا شرطاً يفرض على المشتري أن يبيع الأصل مرة أخرى لمالكه.

الموضوع // الحصول على إجارة منتهية بالتمليك لعقار ضمن مشروع تحت التأسيس

نص السؤال :

تقدمت متعاملة بطلب الحصول على إجارة منتهية بالتمليك لعقار ضمن مشروع تحت التأسيس و يحتاج مدة لإنهائه نظراً لوجود العديد من الوحدات السكنية التي تكون تحت الإنشاء في نفس الوقت فإنه يتطلب عند بداية المشروع دفع مبلغ كدفعة أولى من قيمة الوحدة السكنية (فلل) .
علماً ان مبلغ الدفعة الأولى مدفوع منذ فترة زمنية ، و ترغب المتعاملة حالياً باستئجار العقار اجارة منتهية بالتمليك بعد تملك البنك للعقار ، و لا تستطيع الحصول على اقرار من الشركة ان المبلغ استلم نيابة عن البنك .
و بالتالي هل من الممكن و ضمن المعطيات أعلاه السير بالموافقة على منح المتعاملة تمويلاً بالاجارة المنتهية بالتمليك .

الفتوى :

يقوم البنك بشراء حصته من العقار مقابل الرصيد غير المدفوع من ثمن الفيلا، ثم يؤجر هذه الحصة للمتعاملة. أما ما دفعته فيمكن أن يتم شراؤه منها بعقد شراء ثم يؤجر لها، أي أن البنك يدخل في عقدي شراء أولهما مع مالك الفيلا و الآخر مع المتعاملة إذا كانت قد وقعت عقد شراء من المالك .

اضافة الى أنه إذا لم تُوقع المتعاملة عقد شراء فلا مانع من شراء البنك لكل العقار من بائعه و يرد البائع للمتعاملة ما دفعته له من الثمن الذي يدفعه البنك ، و إذا كانت قد اشترت العقار كاملاً و كان بعض الثمن مؤجلاً فإنه يجوز للبنك أن يشتري كامل العقار منها و يؤجره لها .

و خلاصة الفتوى هي :
أ. إذا انتقلت ملكية العقار الى المتعاملة فللبنك أن يشتريه كله أو بعضه منها و تأجيرها لها و في هذه الحالة تستحق المتعامله ما دفعته و يستحق البائع باقي الثمن .
ب. و أما إذا لم تكن الملكية قد انتقلت اليها فإن للبنك أن يشتري العقار كله أو بعضه من بائعه و يؤجره كله أو بعضه للمتعاملة و يترتب على ذلك ان يدفع البنك كامل الثمن للبائع و على البائع أن يرد ما قبضه منها لها ، أو أن يتم تسوية هذا المبلغ خصما من مجموع الأجرة الثابتة في عقد الاجارة .

الموضوع // حكم تجديد عقد الإجارة مع المتعاملين

نص السؤال :

حكم تجديد عقد الإجارة مع المتعاملين و الذي من الممكن أن يتم مع تعديل عائد الاجارة و تعديل نص عقد الاجارة بالخصوص من حيث إعلام المستأجر بعائد الاجارة الجديد في بداية الفترة الإجارية الجديدة .

قرار الهيئة :

لا مانع شرعاً من إرسال البنك ايجاب تجديد الاجار لفترة اجارية جديدة لاحقة ، في بداية الفترة الاجارية وعندئذ يلتزم المستأجر بالتأجير لتلك الفترة بحكم وعده بالتجديد فإذا رفض التجديد فإن للبنك أن يطلب منه شراء العين المؤجرة تنفيذاً لوعده بالشراء في حالة الإخلال، ويكون الثمن عباره عن رصيد الأجرة الثابتة المتبقية بالاضافة إلى الأجرة المتغيرة التي وجبت ولم تدفع عن الفترات السابقة ولا يدخل ضمنها أجرة الفترة الحالية التي رفض فيها التجديد ، وإذا تملك المستأجر العين فقد انفسخ عقد الاجار آلياً فلا يلزمه أجرة. وينبغي أن يتضمن عقد الايجار أن المستأجر يقبل العرض أو الايجاب كتابةً فإذا لم يرد خلال فترة تحدد له يكون قد قبل ضمناً بالاجار المرسل له .

الموضوع // هل يجوز اعتبار قطعة أرض دفعة أولى و الربط بين بيع (مالك العقار) عقاره للبنك ، و بيع المتعامل (المستأجر) قطعة أرضه لمالك العقار المراد تأجير ه .

نص السؤال:

راجعنا أحد المتعاملين برغبته بالحصول على تمويل إجاره منتهية بالتمليك لعقار (فيلا) بقيمة معينة ، قيمة التمويل الذي يرغب به المتعامل يشكل ما نسبته 75% من قيمة العقار

الدفعة المقدمة و التي ستكون عبارة عن قطعة ارض مملوكة من قبل المتعامل ، حيث سيتم التنازل عن قطعة الأرض من قبل متعامل البنك إلى مالك الفيلا بنفس يوم التنازل عن الفيلا للبنك ، بحيث تغطي قيمة الدفعة الأولى .
فهل يجوز اعتبار قطعة الأرض دفعة أولى و الربط بين بيع (مالك العقار) عقاره للبنك ، و بيع المتعامل (المستأجر) قطعة أرضه لمالك العقار المراد تأجيرها .

الفتوى :

لا مانع من أن يكون جزء من ثمن العقار الذي سوف يشتري البنك عينيا وليس نقدا، ولا مانع من أن يتنازل المتعامل عن قطعة أرض في حق بائع العقار لتكون جزءا من قيمة الشراء الذي سوف يدفعه البنك إلى مالك العقار مقابل العقار الذي باعه للبنك، ويعتبر أن المتعامل قدم الدفعة المقدمة إلى البنك في صورة قطعة أرض مع ضرورة مراعاة ما يلي :

أن تكون العقود مستقلة بحيث لا يكون أحدها شرطا في الآخر و لا معلقا عليه ، بحيث يكون هناك عقد يملك به البنك قطعة الأرض من المتعامل و عقد آخر مستقل من البنك لمالك العقار (الفيلا) بقطعة الأرض . كي لا تدخل المعاملة في صورة من صور النهي عن بيعتين في بيعة الثابت في صحيح السنة النبوية .
و أما بخصوص قطعة الأرض التي يقدمها المتعامل للبنك باعتبارها دفعة مقدمة من الأجرة الثابتة فإنه يجب أن يتم ذلك بعقد شرعي يذكر فيه أن قطعة الأرض قد تم تقويمها باتفاق الطرفين بمبلغ و قدره كذا و أن ملكيتها قد انتقلت إلى البنك و أن الثمن قد خصم سداداً لدفعة مقدمة من الأجرة ، و مثل هذا يجب أن يتم بين البنك و بائع العقار (الفيلا) فيما يتعلق بقطعة الأرض .

و من الممكن شرعا أن يبيع المتعامل قطعة الأرض لمالك العقار بثمن يكون ديناً في ذمة مالك العقار للمتعامل ، ثم يشتري البنك العقار ويحول بائع قطعة الأرض دينه (عند مالك العقار) إلى البنك و يعتبر المبلغ أجرة مقدمة .

و عموماً إذا ما اشترى المتعامل عقاراً و دفع جزءاً من الثمن و عجز عن دفع الباقي و رغب في تمويله و اقتصر عقد شرائه على بعض المبيع فلا مانع من عمل ما يأتي :
فسخ عقد البيع بين المتعامل و البائع و شراء البنك للعقار كاملاً أو اقتصار شراء البنك على الجزء غير المبيع بحيث يشتريه البنك من البائع .

الموضوع // طلب الحصول على اجارة جديدة على ذات العقار

نص السؤال

يرجى العلم أنه قد تم شراء الأرض من ذات المتعامل قبل سنة تقريبا و تأجيرها للمتعامل
إجارة منتهية بالتمليك، لتمكين المتعامل من البناء عليها .
و قام بدمج أرض أخرى (جزء بسيط 6 % من مساحة الأرض السابقة) مع الأرض
لتصبح قطعة واحدة .
تقدم المتعامل بطلب الحصول على اجارة جديدة على ذات العقار (الأرض و ما عليها من
بناء) من أجل استكمال البناء حيث أن البناء في مرحلة التشطيبات
و ذلك نظرا لإرتفاع القيمة بعد البناء .
نرجو بيان الحاجة لفسخ العقد القديم و الشراء و البيع مرة أخرى للمتعامل في حال الموافقة
على الطلب .
علما أن الطابق الأول في مرحلة التشطيبات و الطابق الثاني في مرحلة البناء و تحديدا
التقطيع (تحديد الغرف و المرافق) طبقا للمخططات ليتم بعدها مرحلة التشطيب

الفتوى :

يجوز للبنك أن يقوم بتمويل المتعامل بأحد الطريقتين التاليتين:
1- يفسخ البنك عقد الإجارة القائمة وينفذ المستأجر الوعد بالشراء وبعدها يبيع العقار إلى
المتعامل يوقع عقد شراء و عقد اجارة جديدين.
2- يوقع البنك و المتعامل على عقد شراء و عقد اجارة جديدين بخصوص البناء فقط،
ويبقى عقد اجارة الأرض الأول ساريا.

الموضوع // الحصول على تمويل اجارة منتهية بالتمليك على عقار يملكه بنك اسلامي آخر

نص السؤال

أحد متعاملي البنك يرغب بالحصول على تمويل اجارة منتهية بالتمليك على عقار يملكه
بنك اسلامي آخر ، و رفض هذا البنك التوقيع على عقد شراء أصل مع مصرفنا و اكتفى
بارسال كتاب كبديل عن عقد شراء الاصل يبين فيه قيمة المبلغ المطلوب .

نرجو بيان الرأي بمدى امكانية المضي قدما في التمويل من الناحية الشرعية للسبب المذكور أعلاه .

الفتوى :

ان تسجيل العقار باسم بنك الأردن دبي الإسلامي يعتبر بيعا وشراء بشرط أن يكون التسجيل في الدائرة المذكورة تحت بند البيع والشراء . حيث يجب على البنك شراء العقار قبل تأجيره ، علماً إن المؤجر يجب أن يكون مالكا للأصل المؤجر و أن يكون البيع بيعا حقيقيا ناقلا للملك .

الموضوع // تأجير صالون سيدات

نص السؤال

تقدم أحد المتعاملين هو المستأجر لمجمع تجاري بطلب لتأجير صالون سيدات و قام بتوقيع تعهد خطي ، يتعهد فيه بمراعاة الضوابط الشرعية لصالون السيدات المنوي تأجيره في المجمع من حيث عدم قيام رجال بالعمل فيه ، و قام بعرضه على خدمات دائرة الشركات .

طالبا الموافقة على تفويض البنك له تفويضا عاما لمراجعة الدوائر الرسمية و الحصول على رخص مهن للمعارض و المكاتب داخل المجمع .
أرجو ابداء الرأي الشرعي بالخصوص .

الفتوى

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، و بعد الاطلاع على التعهد، فإنه لا مانع من الموافقة على طلب المتعامل المذكور ، و مراعاة التدقيق الدوري للتأكد من التزام المتعامل بالمطلوب .

الموضوع // التسديد الكلي المبكر لرصيد الأصل (الأجرة الثابتة)

نص السؤال :

يرجى التكرم بإبداء الرأي في حال تقدم أحد المتعاملين للتسديد الكلي المبكر لرصيد الأصل (الأجرة الثابتة) فإن (الجزء الذي يمكن للبنك الاحتفاظ به من عائد الإجارة – الأجرة المتغيرة-) هو :

دفع كامل قيمة الأقساط المتبقية من الفترة (شاملة الأجرة الثابتة والأجرة المتغيرة للقسط) ودفع كامل رصيد الأصل واستيفاء 1% على رصيد الأصل كما في نهاية الفترة الاجارية

أو

دفع كامل قيمة الأقساط المتبقية من الفترة (شاملة الأجرة الثابتة والأجرة المتغيرة للقسط) ودفع كامل رصيد الأصل (الإستهلاك) دون استيفاء 1% على رصيد الأصل/ الإستهلاك كما في نهاية الفترة الإجارية (هذا ما سبق و أن تمت الموافقة عليه في حالات منفردة من قبل فضيلة العضو التنفيذي)

أو

وبما لا يتعارض مع تعليمات البنك المركزي بخصوص إستيفاء 1% كحد أقصى .
إن بند (النفقات و التكلفة الفعلية للموعد له (المتكبدة نتيجة إنهاء الاتفاقية) هل يسمح بفرض عمولة بنسبة 1 % من الأجرة الثابتة ، كما هو وارد في الرسالة السابقة، و بالتالي إمكانية الاحتفاظ بأرباح (أجرة متغيرة) تخص سنوات لاحقة لم تبدأ بعد .
علما أن البنك سيحتفظ بأرباح الفترة الإجارية الحالية كاملةً لنهاية الفترة و يزيد عليها مبلغ ال 1% في حال الموافقة على ذلك.

الفتوى :

لا يجوز للبنك الاحتفاظ بجزء من العائد (عمولة) بمقدار 1 % من الأجرة الثابتة على المتعامل عند التسديد المبكر. و يحق للبنك أخذ مبلغ الأجرة المتغيرة المستحقة كاملة كما هو المذكور في الوعد بالشراء أو التنازل عن جزء منها ، و يراعى ما يلي :

➤ إذا رغب المستأجر في فسخ عقد الإجارة و شراء العين المؤجرة قبل مدة العقد ، فإن هذا لا يلزم المؤجر (البنك) حيث إن عقد الإجارة من العقود اللازمة للطرفين .
ما لم يكن المؤجر قد وعد المستأجر بفسخ العقد و بيع العين للمستأجر بالثمن الذي يذكر في الوعد .

- أما إذا وافق المؤجر على فسخ عقد الإجارة و بيع العين إلى المستأجر ، فإنه يستحق رصيد الأجرة الثابتة الذي لم يدفع و الأجرة المتغيرة التي استحققت عن المدة السابقة لطلب الفسخ إذا كانت لم تدفع .
- و للمؤجر أن يتنازل للمستأجر عن جزء مما يستحقه (رصيد الأجرة الثابتة والأجرة المتغيرة التي وجبت و لم تدفع) .
- و إذا طلب المؤجر من المستأجر أن يدفع له زيادة على ذلك 1 % أو أكثر فإن ذلك لا يلزم المستأجر إلا إذا صدر قرار سيادي من البنك المركزي ، حيث إن المستأجر لم ينتفع بالعين بعد فسخ عقد الإجارة و شرائها .
- و في جميع الأحوال يجب أن يوقع المؤجر على مستندين ، الأول فسخ عقد الإجارة و الثاني عقد بيع لأن الملك لا ينتقل إلا به .
- مع الأخذ بعين الاعتبار أن الأجرة المتغيرة عن الفترة اللاحقة لاتفاق الفسخ أو بيع العين للمستأجر لا تستحق للمؤجر .

الموضوع // استئجار شقة من البنك مع القيام بدفع جزء من الثمن كسيارة و ليس مبلغاً نقدياً لمالك العقار الحالي

نص السؤال

يرغب أحد المتعاملين باستئجار شقة من البنك مع قيامه بدفع جزء من الثمن كسيارة و ليس مبلغاً نقدياً لمالك العقار الحالي ، حيث سيتم اعتماد (مركبة – استعمال خصوصي) كدفعة مقدمة لمالك شقة مقابل دفعة ضمان جدية للبنك . حيث أن المركبة ستباع بمبلغ محدد ، وسيتم تسليمها لمالك الشقة أصولياً من المتعامل و التنازل عنها لصالحه ، أرجو بيان الحكم الشرعي بالخصوص ، و إن كان هناك أي ضوابط شرعية او اقرارات يجب اصدارها بالخصوص .

الفتوى :

يجوز أن تكون السيارة المذكورة جزءاً من الثمن بعد تقييمها والاتفاق على قيمتها ، على أنه يجب على المتعامل أن يعلم البنك بذلك و يحصل على موافقة البنك خطياً على تقدير قيمة السيارة و تسليمها لمالك العقار جزءاً من الثمن .

الموضوع // طلب لإنهاء الإجارة المنتهية بالتمليك على العقار المؤجر له

نص السؤال

تقدم إلينا أحد المتعاملين بطلب لإنهاء الإجارة المنتهية بالتمليك على العقار المؤجر له ، حيث ينوي الحصول على قرض من بنك تقليدي .
و تقدم بالطلب قبل انتهاء تاريخ الفترة الإجارية بعدة أيام ، طلب منه البنك الانتظار حتى يتم تجهيز الأرصدة و اعلامه بالرقم النهائي المطلوب ، الأمر الذي استغرق اسبوعين تقريبا .

تم تجهيز الرصيد المطلوب من المتعامل و نتج عن ذلك استحقاق مبلغ (31) ألف دينار أجرة متغيرة من الفترة الإجارية (ما يقارب 44 الف دولار) .
المسألة الأولى / فهل يستحق هذا المبلغ على المتعامل رغم تقدمه بالطلب قبل انتهاء فترة الإجارة و لم يتم تزويده بالأجرة المترتبة عليه للفترة الإجارية اللاحقة (كشف مبالغ الأجرة للفترة الجديدة) حيث بادر بطلب الإنهاء .

المسألة الثانية / هذا و ينوي البنك فرض ما مقداره 1 % من قيمة الأجرة الثابتة غير المسددة على المتعامل، كجزء محتفظ به من الأرباح (ما يعرف بعمولة السداد المبكر) على اعتبار أنها جزء من الأجرة المتغيرة و هذا ضمن اتفاقية البيع و الشراء (ملحق من اتفاقية البيع و الشراء، اشعار الشراء الصادر من البنك للمتعامل) حيث أنه لا يوجد خانة ضمن مبلغ الإنهاء (نموذج ملحق اشعار الشراء الوارد ضمن عقود الإجارة) .

الفتوى :

تستحق الأجرة على المتعامل حتى تاريخ إنهاء الإجارة، ولا عبء بتاريخ الطلب الذي تقدم به المتعامل أما عمولة السداد المبكر فهي مستحقة على المتعامل حسب الإتفاق" ، و لا يجوز تضمينه في العقود وإن التزم البنك طواعية بتعليمات البنك المركزي ، ذلك أن للبنك الحق في قبول السداد المبكر أو رفضه و في التنازل و مقداره أو عدمه فجاز له بناءً على ارادته المنفردة أن يقبل السداد المبكر أو يخصم ما يشاء للمتعامل و إذا ما كان هناك قرار سيادي يلزمه بذلك فإن هذه حالة ضرورة أو إلزام قانوني يبيح له تطبيقه .

الموضوع // بيان بدء تاريخ احتساب الإجارة لآلات مصنع

نص السؤال

أولا / نرجو بيان بدء تاريخ احتساب الإجارة لآلات مصنع سيتم استيرادها و شراؤها من قبل البنك و تمويلها إجارة منتهية بالتمليك للمتعامل .
(من تاريخ الورود للآلات أم من تاريخ تركيب تلك الآلات) .

ثانيا / مدى امكانية الحصول على عمولة دراسة جدوى بمبلغ مقطوع كبير نسبيا أو نسبة مئوية من مبلغ التمويل لتغطية الدفعات المقدمة المحولة للمورد قبل وصول الآلات ، أو الحصول على أجره معجلة لمرة واحدة في السنة الإجارية الأولى .

ثالثا / بيان رأي فضيلته في امكانية الموافقة على التأمين على تلك الآلات لدى شركة تأمين تقليدية و ليس اسلامية رغم ملكية البنك لها ، حيث أن المتعامل يتعامل مع شركة تأمين تقليدية بموجب بوليصة تأمين اجمالية لكامل مصانعه و عقاراته بقيمة إجمالية 55 مليون دينار و يرغب أن يؤمن على تلك الآلات بعد ورودها لدى ذات الشركة . و لا يرغب بالتفاوض / التأمين لدى شركات تأمين أخرى .

التفاصيل :-

❖ يرجى العلم بان التمويل مع المتعامل المذكور أعلاه سيتم من خلال منتج الاجارة المنتهية بالتمليك لشراء الات مصنع من خلال فتح اعتماد مستندي من خلال البنك و تأجيرها للمتعامل

و شروط الدفع على النحو التالي:

- 1- دفعة مقدمة بنسبة 30% عند فتح الاعتمادات.
- 2- دفعة بنسبة 60% عند ورود المستندات.
- 3- دفعة بنسبة 10% عند التركيب.

❖ علما أنه سيتم حجز ما نسبته 10% من حسيطة تمويل الاجارة في حساب تأمينات مقابل الدفعة الاخيرة من قيمة الاعتمادات بالتالي يرغب البنك بالحصول على عائد يغطي فترة السماح وورود الآلات .

❖ الشركة حاليا تؤمن على المصنع القائم وعلى الآلات الموجودة حاليا ومستودعاته لدى شركة تأمين غير اسلامية ، وستقوم الشركة بالتأمين على الآلات التي سيتم تمويل شراؤها من طرف البنك لدى نفس الشركة كونها تحصل على مزايا افضل واسعار تفضيلية.

الفتوى :

أولا: يبدأ احتساب الأجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك لآلات يشتريها البنك ثم يؤجرها من تاريخ تسليم هذه الآلات للمستأجر أو وضعها تحت تصرفه وإن لم يتم تركيبها، وليس من تاريخ ورودها إذا لم تكن قد سلمت له.

ثانيا: يمكن الحصول على أجره معجلة لمرة واحدة أو أكثر.

ثالثا: التأمين يكون لدى شركة تأمين إسلامية، ولا يصلح مبررا للتأمين التقليدي أن يكون المتعامل قد أمن على ممتلكاته الأخرى لدى شركة تأمين تقليدية، وإذا كانت شركة التأمين التقليدية تمنح المتعامل مزايا تفضيلية فإننا نحتاج لمعرفة هذه المزايا فإن كانت هذه المزايا تجعل تكلفة التأمين الإسلامي على المصنع باهظة وتزيد عن تكلفة التأمين التقليدي فيعرض على الهيئة لاستثناء هذه الحالة.

رابعاً: أما عن دراسة الجدوى فيمكن أن تكون باتفاق مع المتعامل وفي حدود أجرة المثل ، وأن تكون الخدمة حقيقية وبموافقة العميل .

الموضوع // قيام البنك بمعاينة العقار أم يكتفي بتقرير المقدر والمخمن

نص السؤال

هل يجب في منتج الإجارة المنتهية بالتمليك قيام البنك بمعاينة العقار أم يكتفي بتقرير المقدر والمخمن العقاري والذي يرسل للبنك تقريراً مفصلاً مع صور عن العقار المذكور ،

ويكون المتعامل قد زود البنك بأوراق العقار الثبوتية الرسمية التي تبين تفاصيل العقار الرسمية ومساحته ورقم قطعة الأرض بياناً مفصلاً مميزاً .
وهل يشترط قيام مندوب البنك بتسلم مفتاح العقار وتسليمه للمتعامل لتحقيق القبض أم يكتفي بإقرارات المستأجر ضمن عقود الإجارة والاعتماد على التخلية .
كما تعلمون أنه يتم عند تمويل المرابحة يقوم المندوب لتحقيق غاية القبض باستلام المبيع وتسليمه للمتعامل .

الفتوى :

الفحص في المرابحة يكون لتحقيق الغرض الشرعي وهو التأكد من عدم استهلاك البضاعة أو بيعها قبل توقيع عقد المرابحة وأيضاً التأكد من تملك البضاعة وقبضها عند بيعها. فأما في العقار فأرى أنه لا يلزم ذلك إلا في حالة الشك ، كما ويجوز شراء العقار وتحقق المعاينة برؤية المقدر العقاري بصفته وكيلاً عن البنك .

الموضوع // تغيير عائد الإجارة خلال الفترة الإجارية

نص السؤال

يرجى بيان الرأي الشرعي في تغيير عائد الإجارة خلال الفترة الإجارية وليس في بداية فترة جديدة لأحد المتعاملين الممنوحين تمويل إجارة منتهية بالتمليك على عقار .
وذلك في حالة موافقة المتعامل المذكور على تغيير العائد خلال الفترة الإجارية .

والجدير بالذكر أيضا أن ذات المتعامل ترتب عليه أقساط مستحقة غير مدفوعة بسبب تمويل مرابحة سابق / قديم ولم تدفع حتى الآن ، وكان من المفترض قيام البنك بتمويله تمويل جديد (إجارة على معدات) ولم تتم المعاملة . وهذا كان الدافع لرفع العائد في معاملة الإجارة القائمة حاليا وقبل انتهاء السنة الإجارية.

الفتوى :

ان تعديل العائد يكون فقط لفترة إجاريه لاحقة ، ولا يشترط الحصول على كتاب خطي من المتعامل يوافق فيه على رفع العائد بل يجوز أن يتم تنظيم ملحق معدل لعقد الإجارة لرفع العائد ويكتفى بتوقيعه على الملحق.