



الإمانة العامة لهيئة الرقابة الشرعية ميسرة للخدمات المصرفية الإسلامية

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد،،،

فتوى رقم 2013/6: منتج التمويل السكنى - الإجارة المنتهية بالتملك

قامت هيئة الرقابة الشرعية بمراجعة تفاصيل المنتج المذكور أعلاه وفحص المستندات المتعلقة به، وأصدرت الفتوى أدناه:

أولاً: فكرة المنتج و التكيف الشرعى:

يقوم المنتج على صيغة الإجارة المنتهية بالتملك ويهدف ميسرة من خلال المنتج تسهيل تمويل تملك البيوت للأفراد، وقد تم تطويره ليصبح منظومة عقدية متكاملة، وقد راعت الهيئة في هذا الصدد المعيار الشرعي رقم (9) بعنوان الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك الصادر من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

ثانياً: تلخيص الخطوات العملية:

- يقوم العميل بتعيين المنزل الذي يرغب بإقتنائه
- يقدم العميل بطلب إلى ميسرة لشراء المنزل
- يقوم ميسرة بإستيفاء كافة الشروط وتقييم المنزل
- يقوم ميسرة بشراء المنزل من الطرف الثالث الذي يرغب ببيع المنزل
- بعد دفع العميل مبلغ 20% من ثمن شراء البيت فإنه يملك حصة شائعة في البيت تتناسب مع المبلغ المدفوع وتطبق أحكام الإجارة على النسبة المملوكة لميسرة فقط.
- تتم عملية شراء المنزل من قبل ميسرة والعميل من خلال العقود الشرعية الموقعة بينهما، ويجب عليهما تسجيل الملكية بشكل رسمي في وزارة الإسكان بموجب ما يقتضيه قانون السجل العقاري وحسب الضوابط المتبعة.
- بعد تملك ميسرة للمنزل يقوم ميسرة بتأجير حصته إلى العميل الراغب بالشراء إلى أجل متفق عليه
- يقوم ميسرة بإستيفاء الأجرة بشكل منتظم من العميل، ويتكون حساب الأجرة من الأجرة الأساسية ويمثل المبلغ الأساسي والأجرة المتغيرة ويمثل مبلغ الربح والأجرة التكميلية تمثل أي مصاريف إضافية يتكبدتها ميسرة ويرغب بإستيفائها.
- عند إستيفاء ميسرة لمبلغ الإجارة كاملاً، يتم إنهاء عقد الإجارة بين الميسرة والعميل.
- يقوم ميسرة عبر عقد منفصل بتحويل ملكية البيت إلى العميل بالبيع بسعر رمزي أو بالهبة.

ثالثاً: الشراء وإعادة التأجير

- أخذت الهيئة برأي المعيار الشرعي رقم (9) بعنوان "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك" الصادر من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وأجازت شراء المنزل من العميل وإجارته لنفس العميل.
- يتم وضع شرط إضافي في هذه الحالة بعدم جواز شراء العميل للمنزل بالكامل من ميسرة إلا بعد مرور سنة من شراء ميسرة للمنزل وذلك تجنباً للعينة المحرمة شرعاً.
- يمكن إستخدام الصيغة أعلاه لمساعدة العميل في التخلص من الديون الربوية وذلك بدفع قيمة البيت أو جزء منها لدفع الإلتزامات، في هذه الحالة يقوم ميسرة بإتخاذ ما يلزم للتأكد من دفع الأموال للخلاص من الدين الربوي.

فضيلة الشيخ الدكتور سالم بن علي الذهب، رئيس الهيئة

فضيلة الشيخ الدكتور عبدالله بن مبارك العبري، عضو

فضيلة الشيخ الدكتور محمد أمين قطان، عضو

فضيلة الشيخ أحمد بن عوض الحسان، عضو

فضيلة الشيخ الدكتور محمد بن علي اللواتي، عضو