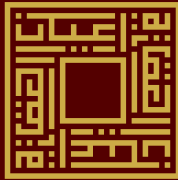


فَتَاوَى عَقَارِيَّة

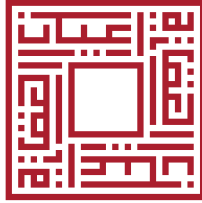
الفتاوى الشرعية
لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية
لشركة أعيان العقارية
وشركاتها التابعة



A'AYAN REAL ESTATE

الطبعة الأولى
1445 هـ - 2024 م

حقوق الطبع محفوظة
لشركة أعيان العقارية



A'AYAN REAL ESTATE

فَتَاوَىٰ عَقَارِيئِهَا

الفتاوى الشرعية
لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية
لشركة أعيان العقارية
وشركاتها التابعة

قال الله تعالى:

﴿ نَحْنُ نَرْزُقُكَ وَالْعَاقِبَةُ لِلنَّاقِئِ ﴾

[سورة طه - الآية 132]

فهرس الأقسام

الصفحة	العنوان
27	إهداء:
29	كلمة شركة أعيان العقارية:
31	بين يدي الكتاب:
35	القسم الأول: مصطلحات عقارية.....
75	القسم الثاني: عقود التمويل العقاري الإسلامية.....
97	القسم الثالث: فتاوى المسائل العقارية.....
99	الباب الأول: إجارة العقارات
119	الباب الثاني: بيع العقارات.....
135	الباب الثالث: حق الانتفاع العقاري.....
151	الباب الرابع: الإدارة والخدمات العقارية.....
167	الباب الخامس: التمويل العقاري.....
201	الباب السادس: الاستثمار والتطوير العقاري
219	الباب السابع: فتاوى متفرقة

الفهرس التفصلي

الصفحة	العنوان
35	القسم الأول: مصطلحات عقارية
37	إجارة:
37	إجارة تشغيلية:
37	إجارة تمويلية:
38	إجارة مضافة للمستقبل:
38	إجارة موصوفة في الذمة:
38	أجرة المثل:
39	أجرة متغيرة:
39	اختصاص:
39	ارتفاق:
40	أرض بيضاء (فضاء):
40	إزالة الشبوع:
40	أزمة الديون:
40	استثمار:
41	استثمار عقاري:
41	استصناع:

الصفحة	العنوان
41	إعادة التمويل:
42	إقالة:
42	اقتناء:
42	إقرار الدين:
43	إقطاع الأرض:
44	امتياز:
44	بيع التولية:
44	بيع حال:
44	بيع السلم:
45	بيع العينة:
45	بيع المربحة:
45	بيع الوضعية:
46	بيوع الأمانة:
46	تحلية:
46	ترميم العقار:
46	تسجيل عقاري:
47	تطوير عقاري:
47	تقسيم:

الصفحة	العنوان
48	تمليك بالهبة:
48	تورق:
49	حسبة السداد المبكر:
49	حق الانتفاع:
50	خلو (فروغ):
51	دفعة أخيرة (البالون):
51	دلالة (وساطة عقارية):
51	رهن العقار:
52	رهن عقاري تقليدي:
52	رَيع:
53	شراء ثم إعادة التأجير:
53	شرط جزائي:
54	شركة العقد:
54	شركة العنان:
54	شركة المَلِك:
55	شفعة:
55	صلح:
55	ضريبة:

الصفحة	العنوان
56	ضمان الجدية:
56	عربون:
57	عقار:
57	عقار تجاري:
57	عقار صناعي (قسائم صناعية):
58	عقارات مُدرة للدخل:
58	عقد الإيجار:
58	عقد البيع الابتدائي:
59	عقد معلق:
59	عقد المقاولات:
59	عمولة:
59	غَلَّة (دخل العقار):
60	فترة السماح:
60	فسخ العقد:
61	قِسمة:
61	كراء:
61	كفالة:
62	مُؤَجِر:

الصفحة	العنوان
62	مال غير منقول:
62	مال منقول:
62	محفظة عقارية:
63	مرافق مشتركة:
63	مزايدة:
63	مستأجر:
64	مضاربات عقارية:
64	مضاربة:
64	مقاول:
65	مقايضة عقارية:
65	ملك شائع (مُشاع):
65	مناقصة:
66	مهياًة:
66	نزع الملكية الجبري:
66	وعد بالاستئجار:
67	وكيل عقاري:
69	مصطلحات عقارية كويتية:
71	الشريطي:

الصفحة	العنوان
71	العقار مشاع:
71	السوم:
71	الحد:
71	السعر على المراجعة:
71	دح الموي/ الماي:
72	البيوت التجارية:
72	التملك بإصدار وثيقة:
72	التملك بإصدار وكالة:
72	تثمين:
72	البروة:
73	مكور:
73	هدام:
73	الخدمات:
73	التشطيبات:
73	المردوف/ سد:
73	سد نافذ:
74	زاوية:
74	بطن وظهر:

الصفحة	العنوان
74	راس:
74	ارتداد:
75	القسم الثاني: عقود التمويل العقاري الإسلامية
77	الفائدة المصرفية هي من الربا المحرم:
78	أنواع التمويل الإسلامي:
79	تمويل خيري بالقرض الحسن:
79	تمويل تجاري مبني على بيع سلعة بثمن مؤجل:
80	تمويل بالمشاركات بأنواعها
80	1 - البيع بثمن مؤجل:
81	2 - المرابحة العقارية:
83	3 - الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتملك:
87	4 - المشاركة المتناقصة:
88	5 - تمويل حق الانتفاع:
90	6 - صكوك التمويل:
93	7 - الاستصناع العقاري:
95	8 - عقود البناء والتشغيل والإعادة - B.O.T: "Build, Operate, Transfer":

الصفحة	العنوان	رقم السؤال
97	القسم الثالث: فتاوى المسائل العقارية	
99	الباب الأول: إجارة العقارات	رقم السؤال
103	التأجير من الباطن في الوحدات المكتبية:	1
104	اشتراط التعويض في حال فسخ عقد الإدارة الفندقية:	2
105	التأجير لنشاط سوق مركزي في العقار المملوك للشركة:	3
106	طريقة حساب الأجرة عن فترة عدم إخلاء العقار بعد انتهاء عقد الإجارة:	4
108	الضوابط والإجراءات الشرعية للتعامل مع العملاء المتعثرين بالسداد:	5
112	إعادة جدولة الأقساط المتأخرة في عقد التأجير:	6
113	تأجير المحلات لمطاعم تقدم الشيشة:	7
114	تأجير المحلات للصالونات النسائية:	8
116	رفع دعوى قضائية على المدين المتأخر بالسداد تتضمن المطالبة بفوائد التأخير القانونية:	9
117	التنازل عن عقد التأجير لطرف آخر مقابل مبلغ من المال (بدل خلو):	10
119	الباب الثاني: بيع العقارات	رقم السؤال
123	بيع عقار لعميل حصل على تمويل ربوي من أجل شراء العقار:	11
125	أحكام الإقالة وآثارها على التعاقد:	12

رقم السؤال	العنوان	الصفحة
13	حكم عقد البيع الابتدائي:	127
14	حكم اشتراط البائع تسلم إيرادات العقار إلى حين سداد المشتري للثمن أو لمدة معينة:	128
15	حكم تعليق عقد البيع على موافقة الجهات الرسمية: ..	129
16	إلزام الوكيل بدفع تعويض للموكل عن الضرر الناتج عن تأخره في تحويل ملكية العقار:	130
17	سداد ثمن شراء العقار إلى جهتين لهما علاقة بعملية البيع:	132
18	أخذ تعويض من البائع إن تأخر في إخلاء العقار:	133
رقم السؤال	الباب الثالث: حق الانتفاع العقاري	135
19	استئجار حق الانتفاع بأرض موقوفة وإعادة تأجيره من الباطن:	139
20	زكاة حق الانتفاع العقاري:	140
21	حكم العربون في بيع حق الانتفاع العقاري:	141
22	مبادلة مديونية بحق انتفاع عقاري:	142
23	اشتراط حق الفسخ في عقود التنازل عن حق الانتفاع:	144
24	أثر شرط إخلاء المستأجرين على عقد بيع حق الانتفاع:	146
25	تسوية لسداد مقابل حق الانتفاع العقاري، واعتبار ما دفع أجره سنوية مقابل الانتفاع الحقيقي بالوحدات محل العقد:	148

الصفحة	العنوان	رقم السؤال
151	الباب الرابع: الإدارة والخدمات العقارية	رقم السؤال
155	أخذ رسوم مقابل تحويل ملكية الصكوك العقارية لعملاء جدد:	26
156	تركيب نوعية معينة من أجهزة البث التلفزيوني (الستلايت) للمستأجرين:	27
157	حكم الجهالة في بعض عقود صيانة العقارات:	28
158	التكليف الفقهي لاتفاقية خدمات استشارية لإنشاء مشروع عقاري:	29
159	التعاقد لإنشاء برنامج لإدارة الأملاك والعقارات:	30
160	ضوابط استخدام حمامات السباحة في العقارات التي تديرها الشركة:	31
161	الوساطة في تعريف العملاء بشركة تمويل عقاري تقليدية:	32
162	الضوابط الشرعية للمواد الإعلانية والفعاليات العامة:	33
164	ضوابط نشر إعلانات التسويق العقاري في قاعات السينما:	34
167	الباب الخامس: التمويل العقاري	رقم السؤال
171	التمويل بالمشاركة العقارية:	35
172	الالتزام باستئجار العقار من المستأجر بعد مرور مدة معينة من عقد الإجارة:	36

رقم السؤال	العنوان	الصفحة
37	الأجرة المتغيرة في عقد الإجارة وربطها بالمؤشرات: ...	174
38	اشتراط تقديم ضمان إضافي إذا انخفضت قيمة العقار:	175
39	إلزام العميل بسداد أجرة العقار إذا لم يسدد الدفعة الأخيرة من عقد التأجير التمويلي:	176
40	التكييف الشرعي لمبلغ ضمان الجدية وأحكامه الشرعية وأثر الإقالة عليه:	177
41	الضابط الشرعي لشراء العقار من العميل ثم تأجيره للعميل نفسه:	178
42	حساب أرباح إضافية إذا طلب العميل تمديد فترة السماح عند التعاقد:	179
43	صورة (إعادة التمويل) بمنتج التأجير المنتهي بالتملك:	180
44	التعديلات الشرعية على عقد التأجير المنتهي بالتملك:	182
45	تمويل شراء حق الانتفاع بمنتج الإجارة المنتهي بالتملك:	184

رقم السؤال	العنوان	الصفحة
46	معالجة تعثر العميل في سداد الأجرة عند نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك:	186
47	استخدام الإجارة المنتهية بالتملك لتوفير سيولة مالية للعميل:	188
48	أثر تعثر عملية التمويل على تنفيذ الوعد بالاستئجار ومبلغ ضمان الجدية وكيفية معالجة التعثر:	189
49	تمويل العقارات عن طريق عقد التأجير التشغيلي مع وعد بالشراء:	191
50	ضابط تمويل حقوق الانتفاع بصيغة الإجارة:	193
51	استخدام عقد التأجير التمويلي في «المضاربات العقارية»:	194
52	حصول المستأجر على جزء من ثمن بيع العقار إذا لم يملكه في نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك:	196
53	هيكلية عملية التمويل بين الشركة الأم والشركة التابعة:	197
54	تنازل الشركة عن ربح بيع العقارات المستدخلة لعملاء الإجارة المنتهية بالتملك:	199

رقم السؤال	العنوان	الصفحة
رقم السؤال	الباب السادس: الاستثمار والتطوير العقاري	201
55	الضوابط الشرعية للتعامل مع الشركات غير الإسلامية في مجال التطوير العقاري:	205
56	التعويض في عقد الاستصناع واعتبار العرف في تحديده:	206
57	آلية تفادي مخاطر فرق العملة في المشروعات العقارية: .	207
58	الحصول على تمويل متوافق مع الشريعة من بنك تقليدي لغرض إنشاء مشروع مجمع تجاري:	208
59	الرجوع بالتعويض على المطور العقاري نتيجة اختلاف المواصفات عند التسليم:	209
60	حكم تقديم عقار استثماري كرأس مال للمضاربة:	210
61	ضوابط الاستثمار في مركز علاجي تجميلي في المجمع التجاري المملوك للشركة:	212
62	الاستثمار في مشروع مركز طبي من خلال هيكله عقود إجارة مترادفة:	216
63	دفع تعويض للمقاول إذا تسبب صاحب المشروع في تأخير الإنجاز:	218

رقم السؤال	العنوان	الصفحة
رقم السؤال	الباب السابع: فتاوى متفرقة	219
64	حق الشركة في اسمها التجاري:	223
65	الضوابط الشرعية لتنفيذ عمليات الوكالة في الاستثمار مع بنك تقليدي:	224
66	حكم عدم النص على شرط التحاكم إلى الشريعة الإسلامية في العقود مع الشركات الأجنبية:	225
67	إنشاء الشركة العقارية لمحفظه استثمارية لتداول الأسهم:	226
68	التعامل بين الشركة الأم والشركات التابعة:	230
69	تخصيص مبالغ نقدية لتسهيل إجراءات عمل المحفظة العقارية:	231
70	فتح حسابات جارية لدى البنوك التقليدية لتحصيل الإيجارات:	232
71	فتح حساب جاري لدى البنوك التقليدية:	233
72	أوجه صرف مبالغ التطهير الناتجة عن أرباح حساب توفير لدى أحد البنوك التقليدية:	234
73	حكم عمليات إقراض الأسهم لصانع السوق:	235

صدر بإشراف وعناية من

شركة شورى للاستشارات الشرعية

هاتف : 22412690 (965) - فاكس : 22412690 (965) داخلي : 123

ص. ب: 29328 - الصفاة: 13154 - الكويت

www.shura.com.kw

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى من ساهم في التأسيس وآمن بالرسالة وسار مع الركب في هذه المسيرة.
إلى التنفيذيين والعاملين في الأروقة وخلف الستار الذي تعاهدوا الغرس
حتى بَسَقَ وآتَى أَكُلَهُ وَأَيَّعَت ثَمَارَهُ، وقرنوا الالتزام الشرعي بالتطبيق
واستفتوا حرصاً على إعمال الشريعة في أعمالهم فَأَثَرُوا وَتَأَثَرُوا فَأَثَرُوا ..
إلى كل من آمن بالصناعة المالية الإسلامية وجعل الشريعة نبراساً له في
عمله ونشاطه.

نهدي هذا الكتاب.

كلمة شركة أعيان العقارية

الحمد لله رب العالمين هادي المؤمنين إلى الصراط المستقيم، والصلاة والسلام على معلم الناس الخير ومرشدهم إلى طريق النور محمد رسول الله وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

تأسست شركة أعيان العقارية عام 1976 وأصبحت ضمن مجموعة الشركات التابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار في عام 2004، واستطاعت بفضل الله تعالى خلال فترة يسيرة تحقيق مجموعة من الأهداف الإستراتيجية التي عززت مكانتها في السوق العقاري الذي يعد من أهم القطاعات الاقتصادية في دولة الكويت. وكان من أبرز تلك الأهداف الإستراتيجية أن تتم ممارسة مختلف الأنشطة العقارية وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

ولتحقيق هذا الهدف الإستراتيجي تم تعيين هيئة للفتوى والرقابة الشرعية، أنيط بها بيان الأحكام والضوابط الفقهية للمعاملات والأنشطة العقارية التي تباشرها الشركة، ومراقبة مدى التزامها بهذه الأحكام. كما تم تكريس هذا الهدف بتعيين هيئات رقابة شرعية مستقلة للشركات التابعة وهي التي تخصصت في أنشطة عقارية تنوعت ما بين المتاجرة والإدارة والاستثمار والتطوير والتمويل وغيرها من المجالات العقارية، فتزامنت فتاوى الهيئات الشرعية مجتمعة مع تطور أعمال الشركة، وواكبت توسع أعمالها، فتتج عن ذلك مجموعة من الفتاوى الشرعية في مسائل عملية وتطبيقية في مختلف المجالات العقارية.

وقد وجدنا - ونحن على أعتاب العقد السادس من عمر الشركة - أن من المفيد نشر الفتاوى والقرارات الشرعية التي وجهت أعمال الشركة خلال

مسيرتها، لتكون سهلة المنال للجمهور عموماً، وللناشطين في المجال العقاري خصوصاً، فضلاً عن الباحثين والدارسين لفقهِ المعاملات المالية المعاصرة.

ونحن إذ نقدم لهذا الكتاب نجد من واجبنا أن نرجع الفضل لأهله، وهم أصحاب الفضيلة العلماء والفقهاء أعضاء الهيئات الشرعية، الذين بذلوا جهدهم في إصدار هذه الفتاوى، فنسأل الله تعالى أن يجزل لهم الثواب. كما نوجه الشكر لشركة شوري للاستشارات الشرعية التي واكبت مسيرة شركة أعيان العقارية وساهمت في ترشيد الضبط الشرعي لأعمالها، كما قامت الآن بالإشراف على إعداد المادة العلمية لهذا الكتاب، وأضافت إليه المصطلحات والمنتجات التمويلية العقارية الشائعة الاستخدام، لزيادة انتفاع قارئ الفتاوى غير المتخصص وتيسير فهمها عليه.

ختاماً: نسأل الله أن يكتب لهذا العمل القبول، وأن يجعله من العلم الذي ينتفع به.

والحمد لله رب العالمين

الإدارة التنفيذية

شركة أعيان العقارية

دولة الكويت

19 شوال 1445 هـ

28 أبريل 2024 م

بين يدي الكتاب

هدف هذا الكتاب هو التعريف بأهم الأحكام الشرعية لمعاملات عقارية متنوعة (كالبيع والإجارة والإدارة والتطوير والاستثمار والتمويل وسواها)، مما صدرت بشأنه فتاوى وقرارات هيئات الرقابة الشرعية لشركة أعيان العقارية وشركاتها التابعة والزميلة.

وقسم الكتاب إلى ثلاثة أقسام، يهدف القسم الأول والثاني منها إلى مساعدة القارئ العادي -غير المتخصص في الشريعة أو في المجال العقاري- على فهم مادة القسم الثالث الذي هو القسم الرئيسي في هذا الكتاب.

القسم الأول:

المصطلحات العقارية، وقد ضم (89) مصطلحاً، تم انتقاؤها من بين مجموعة واسعة من الألفاظ والمصطلحات الشرعية والفنية الشائعة الاستخدام في المعاملات العقارية، مما قد تخفى معانيها على القارئ غير المتخصص، مع تقديم شرح مبسط لتلك الألفاظ والمصطلحات التي تتكرر في القسم الثالث من الكتاب (فتاوى المسائل العقارية) لتكون مُعيناً على التصور العملي للمعاملات، وفهم متطلباتها الشرعية.

وقد تم شرح هذه المصطلحات والتعريف بمدلولها باستخدام لغة ميسرة وسهلة قدر المستطاع، وربما تم التطرق في الشرح إلى بعض الأحكام الشرعية المتعلقة بالمصطلح دون إسهاب حيثما لزم. ولم يقصد من هذا القسم وضع تعريفات شرعية أو قانونية دقيقة.

القسم الثاني:

منتجات التمويل العقارية، وقد ضم (8) منتجات وصيغ شائعة في التمويل العقاري الإسلامي الذي قدمته شركة أعيان العقارية وشركاتها التابعة. ويشرح هذا القسم باختصار آلية عمل هذه المنتجات والصيغ، ليسهل على القارئ فهم أنواع الخدمات التمويلية التي يمكنه الحصول عليها، وأهم الوظائف التي تؤديها، وليسهل عليه أيضا سؤال المتخصصين لمزيد تفصيل عن الأمور التي تهمه في عقد أو منتج تمويلي معين.

ولا يغني ما ورد في هذا القسم عن معرفة الأحكام الشرعية المتعلقة بها في مراجعتها، ولا دراسة تفاصيل كل عقد أو منتج تمويلي قبل التعامل به.

القسم الثالث:

فتاوى المسائل العقارية، وهو لبُّ الكتاب ومقصوده الأول.

وضم هذا القسم (73) مسألة عقارية صدرت بشأنها فتاوى وقرارات من هيئة الرقابة الشرعية لشركة أعيان العقارية، إضافة إلى فتاوى وقرارات الهيئات الشرعية لشركاتها التابعة والزميلة:

• شركة عنان للإستثمار العقاري.

• شركة برج هاجر العقارية.

• شركة الحدائق العقارية.

كما أضيفت إليها الفتاوى التي تخص شركة أعيان العقارية مما صدر عن هيئة الرقابة الشرعية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار، وهي الشركة الأم لأعيان العقارية.

كما تم تصنيف وعنونة الفتاوى بحسب موضوعها في الأبواب التالية:

1. إجارة العقارات.
2. بيع العقارات.
3. بيع حق الانتفاع العقاري.
4. الإدارة والخدمات العقارية.
5. التمويل العقاري.
6. الاستثمار والتطوير العقاري.
7. فتاوى متفرقة.

وقد تطلبت مراجعة الفتاوى والقرارات الشرعية تنقيح بعض صياغاتها مع العناية بالمحافظة على أصلها ومضمونها دون تغييره، كما تم عزو الفتوى أو القرار الشرعي إلى الجهة التي صدر عنها بالرمز في هامش كل فتوى على النحو التالي:

- (ع) = أعيان العقارية.

- (أ) = أعيان للإجارة والاستثمار.

- (هـ) = برج هاجر.

- (ن) = عنان.

- (ح) = الحدائق العقارية.

ونود أن نلفت عناية القارئ الكريم إلى أن ما في الكتاب من فتاوى وقرارات شرعية عقارية، بعضه هو مما استقرت أحكامه في كتب المذاهب الفقهية المعتمدة، وبعضه الآخر

جديد لم تتناوله كتب المذاهب، فتطلب تصوراً للوقائع الجديدة وفهماً للموضوع بدقة قبل تطبيق أدوات الاجتهاد وقواعد الشريعة العامة لاستنباط حكمه الشرعي المناسب. وهذا كله مما يتفاوت فيه العلماء، لذا ساغ الاختلاف بين الفقهاء المعاصرين في هذه المسائل.

وحيث إن هيئات الرقابة الشرعية تمثل اجتهاداً جماعياً في إصدار الأحكام، فقد يصعب نسبة الفتاوى والقرارات الشرعية الصادرة عنها إلى كل عضو في تلك الهيئات، إذ تصدر الأحكام تارة باتفاق أعضاء الهيئة وأخرى بالأغلبية، كما أن الهيئة الشرعية الواحدة قد يتبدل أعضاؤها من أصحاب الفضيلة العلماء خلال الفترة الزمنية التي صدرت فيها الفتاوى والقرارات التي ضمها الكتاب (2005-2022)، على أن العمل قد استقر على إصدار الفتوى أو القرار الشرعي باسم هيئة الرقابة الشرعية وإن لم تكن باتفاق جميع أعضائها.

وختاماً، فقد قامت شركة شوري للاستشارات الشرعية بعد تكليفها من شركة أعيان العقارية بإعداد هذا الكتاب، بتشكيل لجنة لإعداد مادته ومراجعتها، مكونة من المستشارين الشرعيين والاقتصاديين التالية أسماؤهم:

- فضيلة الدكتور/ محمد أنس الزرقا.
- فضيلة الشيخ/ عبد الستار علي القطان.
- فضيلة الدكتور/ يزيد محمد القطان.
- فضيلة الدكتور/ محمد عبد الحلیم هیکل.

والله الموفق،،

29 رمضان 1445 هـ

8 أبريل 2024 م



القسم الأول

مصطلحات عقارية



إجارة:

هي: بيع منفعة عين أي شيء مادي صالح لتكرار الاستعمال، لفترة محددة، بثمن يسمى «أجرة». وبائع المنفعة يسمى «المؤجر»، والمشتري، ويسمى «المستأجر».

إجارة تشغيلية:

هي: الإجارة العادية التي يدفع فيها المستأجر إلى مالك العقار مثلاً أجراً مقابل انتفاعه بالعقار خلال مدة عقد التأجير، وعند انتهاء المدة يعيد المستأجر العقار إلى مالكه.

إجارة تمويلية:

هي: عقد إجارة يتم بناءً على ترتيب تمويل بين طرفيه. يشتري بموجبه الطرف الممول (المؤجر) أصلاً ما (عقار مثلاً) اختاره المستأجر بغرض تأجيره للمستأجر مدة معينة مقابل أجرة معلومة. وتكون الأجرة الإجمالية مساوية لثمن العقار مضافاً إليه ربح محدد. وتسدد الأجرة على أقساط خلال مدة العقد. وفي نهاية العقد تنتقل ملكية الأصل (العقار) إلى المستأجر، إما بشكل تلقائي أو مقابل مبلغ متفق عليه. كما يمكن للمستأجر شراء الأصل (العقار) خلال فترة العقد.

ويطلق على الإجارة التمويلية مصطلحات قانونية أخرى مثل: البيع الإيجاري، والإيجار الساتر للبيع، والإيجار المقترن بوعدهم بالبيع. وبعد تعديل شروطه وإجراءاته بما يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية لعقد الإجارة تعاملت به المؤسسات المالية الإسلامية باسم عقد «الإجارة المنتهية بالتملك».

إجارة مضافة للمستقبل:

هي: أن يتفق الطرفان على أجل معلوم لابتداء مدة عقد الإجارة، فيتم الاتفاق على تنفيذها في المستقبل. ومثالها: أن يقول شخص لآخر: أجرتك داري هذه مدة سنة بكذا، ابتداء من أول السنة المقبلة، ويقبل الآخر.

إجارة موصوفة في الذمة:

هي: أن يتفق الطرفان على منفعة عين موصوفة متعلقة بذمة المؤجر، ومثالها أن يقول شخص لآخر: أجرتك عقاراً بمواصفات محددة أو غرفة في فندق من فئة خمس نجوم. وتسمى إجارة الذمة؛ نظراً لتعلق المنفعة المعقود عليها بذمة المؤجر وليس بعين محددة.

وما يميزها عن الإجارة العادية التي تقع على منفعة عين محددة، أن الإجارة الموصوفة في الذمة لا تنسخ إن هلكت العين المؤجرة، بل يستمر العقد ويُطالب المؤجر بتقديم عينٍ بديلة بنفس المواصفات إلى المستأجر.

أجرة المثل:

هي: أجرة عين مماثلة للعين المؤجرة التي يُراد تقدير أجرتها، فإذا كانت العين المؤجرة من العقارات فلا بد من مراعاة جميع مواصفات ذلك العقار كحالته ومساحته ودرجة عمرانه والأجور السائدة للعقارات الأخرى في المنطقة، بنفس شروط العقد ومدته.

ويتم اللجوء إلى أهل الخبرة لتحديد أجرة المثل في الحالات التي يقع الخلاف فيها بين المؤجر والمستأجر كحالة إبرام عقد الإجارة دون الاتفاق على مقدار الأجرة وغيرها من الحالات. وإذا اختلف تقدير أهل الخبرة

لأجر المثل فيؤخذ الوسط. وأجرة المثل في عقود الإجارة قد تكون زائدة على الأجرة المتفق عليها، أو ناقصة عنها أو مساوية لها.

أجرة متغيرة:

هي: الأجرة التي يتفق على تحديد مقدارها في بداية عقد التأجير التمويلي بمبلغ معلوم للفترة الأولى من مدة العقد (أول ثلاثة شهور مثلاً)، على أن تتغير أجرة الفترات اللاحقة من خلال ربطها بمؤشر معين متفق عليه، أو بأجرة المثل في السوق لبقية مدة عقد الإجارة. ويجب لصحة العقد فقهاً وضع حد أعلى وأدنى لهامش التغير، بحيث تكون الأجرة في عقد التأجير التمويلي متكونة من جزئين ثابت ومتغير.

ويتم استخدام طريقة الأجرة المتغيرة للتغلب على مصاعب تثبيت هامش الربح في عقود الإجارة التمويلية الطويلة المدة، حيث تتيح هذه الطريقة للمتعاقدين تعديل الأجرة دورياً لمواكبة هامش الربح السائد في سوق التمويل.

اختصاص:

هو: الانفراد بالمنافع دون الأعيان. وبعبارة أخرى، هو حق يثبت للشخص الانتفاع في شيء لا يملكه، فيسوغ له ذلك الحق التصرف فيه ببعض التصرفات، كأن يصبح الشخص الذي تم التخصيص له منفرداً بالانتفاع بالعقار مثلاً، ولا يحق لسواه مزاحمته بالانتفاع.

ارتفاع:

هو: تحصيل منافع متعلقة بعقار. وتعرف حقوق الارتفاع بأنها: كل ما ثبت لعقار ما على عقار آخر من الأمور المنتفع بها، مما يقبل الاشتراك. مثل حق المرور، وحق البناء على سطح البناء.

أرض بيضاء (فضاء):

هي: كل أرض غير مستغلة وغير مطورة وغير محتوية على أي بناء ولا إنشاءات، مخصصة بالأساس للاستخدام السكني أو الاستخدام التجاري، تقع داخل حدود النطاق العمراني.

إزالة الشيوخ:

هي: عملية اقتسام المال المملوك ملكية مشتركة بين عدة أشخاص، كالأراضي والعقارات. وتتم عملية إزالة الشيوخ بالاتفاق بين الشركاء على القسمة بالتراضي إذا كان العقار مما يقبل القسمة بأي طريقة يتراضون عليها. وعند عدم اتفاق الشركاء، لا بد من قسمة العقارات قضائياً، أو بيع العقار واقتسام ثمنه بين الشركاء حسب حصصهم.

أزمة الديون:

هي: تراكم الديون بشكل كبير وعدم القدرة على سدادها، مما يؤدي إلى ضغوط مالية واقتصادية خطيرة على الدولة أو الشركة أو الفرد المدين. وتحدث أزمات الديون عندما يصبح التزام الديون أكبر من القدرة على توليد الدخل أو الموارد اللازمة لسداده، وأقرب مثال لها الأزمة المالية العالمية التي وقعت عام 2008م.

استثمار:

هو: توظيف المال في نشاط اقتصادي مشروع بهدف تحقيق الربح المادي. فيشمل الاستثمار جميع أوجه النشاطات الاقتصادية الربحية.

استثمار عقاري:

هو: نشاط يهدف إلى توليد الدخل أو بناء الثروة أو تنويع الاستثمارات من خلال شراء العقارات - سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية - بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر كتملك وحدات في صناديق استثمارية عقارية، بهدف توليد الدخل من دفعات الإيجار، أو زيادة قيمة العقارات على مر السنين، أو كليهما. وخلافاً للأسهم والسندات، تعد الاستثمارات العقارية أصولاً ملموسة يمكن استخدامها فعلياً وإدارتها وتحسينها، ويعد التطوير العقاري جزءاً من الاستثمار العقاري، لكن الاستثمار العقاري أوسع وأشمل، فالتطوير العقاري إستراتيجية من إستراتيجيات الاستثمار العقاري.

استصناع:

هو: عقد يطلب فيه شخص العمل من الصانع في شيء يصنعه بمواصفات محددة. وبعبارة أخرى: هو عقد مقاولة مع أهل الصناعة على أن يعملوا شيئاً. فالعامل يسمى: صانعاً، والمشتري: مستصنعاً، والشيء الذي تتم صناعته: مصنوعاً. ويشترط لصحة هذا العقد بيان جنس المصنوع وأوصافه المطلوبة، وأن يحدد فيه الثمن وطريقة سداده، وأجل تسليم المصنوع.

إعادة التمويل:

هي: بالمفهوم التقليدي عملية تحويل الديون القائمة إلى قرض جديد بشروط وأحكام مختلفة. وهدف إعادة التمويل هو تعديل شروط القرض الحالي، مثل تمديد فترة السداد، وتغيير الأقساط ومعدل الفائدة المطبق على القرض. وبالتالي تسهيل استمرار المدين في تسديد وإدارة الديون الخاصة به.

وتتضمن عملية إعادة التمويل دخول الشخص أو الشركة المدينة في قرض جديد مع مؤسسة مالية (مثل البنوك أو شركات التمويل)، ويتم استخدام القرض الجديد في سداد الدين القديم بالكامل.

وإعادة التمويل بقرض ربوي لا تجوز شرعا، ولكن يُمكن أن تتم إعادة التمويل بطرق متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، كالدخول في عقد مرابحة جديد لا يرتبط بعقد المرابحة السابق، وبما يَمكّن العميل من سداد دين المرابحة السابق والالتزام مع الممول بشروط ومدة المديونية في عقد المرابحة الجديد.

إقالة:

هي: رفع عقد سابق بين الطرفين، أي فسخه وإلغاء حكمه وآثاره بتراضي الطرفين. ومثاله: أن يطلب مشتري العقار فسخ عقد الشراء مع البائع، فإذا وافق البائع على الفسخ وقعت الإقالة. ونتيجتها: رد الأمر إلى ما كان عليه، فيعود العقار لباعه والتمن للمشتري.

اقتناء:

هو: اتخاذ الشيء للانتفاع الخاص لا للبيع والمتاجرة. ويسمى ذلك الشيء قُنية.

إقرار الدين:

هي: عملية تأكيد الدين أو الاعتراف الرسمي بوجود دين مالي على شخص لآخر. ويتم استخدام إقرار الدين كأداة قانونية لتوثيق وتوضيح التزام شخص بسداد مبلغ محدد.

وإقرار الدين يمكن أن يكون وثيقة قانونية مستقلة تحمل توقيع الشخص المدين، أو يمكن أن يكون جزءاً من اتفاقية أو عقد أكبر. ويمكن استخدامه في حالة النزاعات المستقبلية أو لأغراض التنفيذ القانوني. وهذا الإقرار قد يكون من خلال: -

١. الإقرار القضائي: وهو الإقرار الذي يتم أمام القاضي.

٢. الإقرار الإداري: وهو الإقرار الذي يتم أمام موظف رسمي.

٣. الإقرار العرفي: وهو الإقرار الذي يتم أمام الشهود.

إقطاع الأرض:

هي: تملك الدولة قطعة من الأراضي الموات (التي لا مالك لها وليست من المرافق المشتركة لجماعة من الناس)، وكذلك الأرض التي هي ملك للدولة (والتي سميت في بعض القوانين الحديثة بالأراضي الأميرية) للأفراد لينتفعوا بها.

وإقطاع الأرض على نوعين:

1 - إقطاع تملك، بحيث ينتقل ملك الأرض من الدولة إلى الفرد المستحق.

2 - إقطاع انتفاع مدة معينة، بحيث لا ينتقل ملك الأرض إلى الفرد المستحق، ولكن الدولة تأذن له بالانتفاع بالأرض مع بقاء ملكيتها للدولة. وهذا شبيه بعقود الامتياز الحديثة.

ويجوز للدولة في الحالين (إقطاع التملك وإقطاع الانتفاع) أن تقيّد ذلك بقيود، كأن تشترط إحياء الأرض بعمارتها أو استصلاحها وزراعتها. فإن لم يفّ المستفيد بالشروط استردت الأرض منه.

امتياز:

هو: حق أو إذن خاص تمنحه الحكومة لجهة معينة يتيح لها استغلال شيء ما أو إنشاءه أو إدارته. وعقود الامتياز ثلاثة أنواع:

- 1 - عقد امتياز الاستغلال، تمنح الحكومة بموجبه حق استغلال الثروات الباطنية من المعادن أو المياه وإنتاجها لقاء عوضٍ معين.
- 2 - عقد امتياز الإنشاء وهو عقد بين الحكومة وجهة أخرى يُمنح لها حق إنشاء مشروع معين واستغلاله مدة معينة يؤول بعدها إلى الحكومة.
- 3 - عقد امتياز الإدارة وهو عقد بين الحكومة وجهة أخرى يتم بموجبه منح تلك الجهة حق إدارة مشروع أو منشأة عامة بمقابل معين.

بيع التولية:

هو: بيع سلعة بمثل الثمن الأصلي الذي اشترت به من غير نقص ولا زيادة.

بيع حال:

هو: البيع الذي يتم فيه دفع الثمن وتسليم السلعة حالاً دون تأجيل.

بيع السلم:

هو: بيع سلعة محددة النوع والأوصاف والكمية، تُسلم للمشتري في موعد محدد في المستقبل، بثمن محدد يدفعه المشتري عند التعاقد.

بيع العينة:

هو: بيع يُراد به التوصل إلى التعامل بصيغة القرض بالفائدة المحرم شرعاً؛ فيتواطأ عاقدان على بيع أحدهما للآخر شيئاً بثمن مؤجل ثم شرائه منه فوراً بثمن نقدي حاضر أقل من الثمن المؤجل. ومثاله: أن يطلب شخص تمويلاً بمئة ألف، فيبيعه الممول عقاراً بمئة وعشرين ألفاً يكون سدادها على سنتين، ثم يشتري الممول العقار من الشخص نفسه (طالب التمويل) بمئة ألف يدفعها له نقداً. أو أن يشتري الممول من يطلب تمويلاً عقاراً بمئة ألف ويدفعها له نقداً، ثم يبيع الممول العقار نفسه لطالب التمويل مباشرة بمئة وعشرين ألفاً على أن يكون سدادها خلال سنتين.

بيع المراجعة:

هو: بيع سلعة مع إعلام المشتري بتكلفتها على البائع، لقاء ثمن يساوي التكلفة مضافاً إليها ربح محدد بتراضي الطرفين. مثلاً: تبيع مؤسسة عميلها عقاراً معيناً بثمن يبلغ مجموعته التكلفة مع هامش ربح متفق عليه، وقد يسبق عقد المراجعة وعد من العميل بالشراء.

بيع الوضعية:

هي: بيع سلعة بمثل الثمن الذي اشترت به مع نقصان شيء معلوم منه. وتسمى مواضعة، ومخاسرة، ومحاطة، وحطيطة، وهي أشهر معانيها.

بيع الأمانة:

هي: بيع يؤتمن فيها البائع أن يصرح للمشتري برأس ماله أي بكلفة السلعة عليه. ثم يتراضيا على الثمن الذي يدفعه المشتري: إما بمثل التكلفة (وهذا بيع التولية)، أو أزيد (وهذا بيع المربحة)، أو أنقص (وهذا بيع الوضعية).

تخلية:

هي: التمكين من التصرف دون مانع. فالتخلية في البيع هي إذن البائع للمشتري بقبض المبيع مع عدم وجود المانع من تسلّم المشتري له. والتخلية في الإجارة هي تمكين المستأجر من استعمال العين المؤجرة. والتخلية في العقارات تكون باستكمال التسجيل في السجل الرسمي العقاري، مما يسمح للمشتري أن يتصرف بوصفه مالكا للعقار.

ترميم العقار:

هي: إعادة بناء أو إصلاح جزء من العقار المتضرر أو المهترئ بعد تحديد الأضرار أو التدهور الذي يحتاج إلى إصلاح. ويشمل الترميم تجديد الهيكل الداخلي والخارجي للعقار، مثل إصلاح الأسقف والجدران والأرضيات والتشطيبات الداخلية.

تسجيل عقاري:

هو: إجراء قانوني يتم من خلاله تسجيل الملكية العقارية والحقوق والالتزامات المتعلقة بالعقارات في سجل عام معترف به قانوناً. وذلك بهدف توثيق المعلومات المتعلقة بالعقارات وتحديد حقوق الملكية وحقوق الغير عليها وتوفير الأمان القانوني للأطراف المعنية.

وعند إجراء عملية تسجيل عقارية، يتم توثيق معلومات مثل: موقع العقار، ومساحته، والمالك الحالي، وحقوق الرهن والتعهدات الأخرى المرتبطة به.

تطوير عقاري:

هو: نشاط تجاري يشمل أنشطة شراء العقارات القديمة ثم تجديدها بهدف بيعها أو تأجيرها، كما يشمل أيضاً شراء مساحات كبيرة من الأراضي ووضع الأفكار والمخططات بشأن البناء عليها ومن ثم تحويل الأفكار والمخططات إلى عقارات ومدن على أرض الواقع.

ويتفق نشاط التطوير العقاري مع نشاط المقاولات في أن كليهما يعمل في مجال التشييد والبناء. لكن المطور العقاري يكون لديه فكرة مشروع عقاري فيقوم بشراء الأرض وتوفير التمويل اللازم لبناء العقار عليها، ثم قد يقوم المطور ببناء العقار بنفسه أو يقوم بالتعاقد مع مقاول لبناء العقار وفق المشروع الذي حدده المطور. ويعمل المطورون العقاريون مع العديد من الأشخاص المختلفي التخصصات على مدى مراحل عملية التطوير العقاري، ومن ذلك المهندسين المعماريين ومخططي المدن والمساحين والمفتشين الحكوميين والمقاولين والمحامين ووكلاء التأجير «السماسة»، إلخ.

تقسيت:

هو: تأجيل سداد الثمن وتوزيعه على أوقات متعددة. فتقسيت الدين يكون بتجزئته إلى أجزاء محددة يدفع كل قسط منها في وقت معين متفق عليه. وفي بيع التقسيت يتم تسليم المبيع فوراً، أما الثمن فيقسط إلى أقساط معلومة تدفع آجلاً حسب الاتفاق في المقدار ووقت السداد.

تمليك بالهبة:

هو: نقل ملكية عقارات أو أصول لشخص آخر مجاناً دون مقابل مالي. ويتم تنفيذ هذا النقل عن طريق الهبة أو التبرع من الشخص الذي يملك العقار إلى الشخص الآخر. وفي حالة التملك بالهبة، يتم تحويل الملكية بشكل قانوني ورسمي. وللهبة أنواع منها:

1. الهبة المطلقة: وهي هبة لا تشترط أي شرط على الموهوب له.

2. الهبة المشروطة: وهي هبة يشترط فيها الواهب على الموهوب له شرطاً ما.

3. الهبة على الرجوع: وهي هبة يجوز للواهب الرجوع فيها.

وتستخدم الهبة في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك لتنفيذ عملية انتقال ملكية العقار المأجور إلى المستأجر بعد وفائه بكامل التزاماته التعاقدية تجاه المؤجر.

تورق:

هو: شراء سلعة بثمن مؤجل أو مقسط من أجل إعادة بيعها بثمن نقدي حالاً، إلى غير من اشترت منه السلعة، بقصد الحصول على النقد. فالتورق اشترى السلعة ليس لغرض المتاجرة أو الانتفاع بها، وإنما من أجل إعادة بيعها بثمن نقدي. فالدافع الأساسي للدخول في التورق هو الحصول على السيولة النقدية. والتورق جائز إذا استوفى شروط البيع المقررة شرعاً.

ويختلف التورق عن العينة المحرمة شرعاً في أن البيع الثاني في التورق يتم مع طرف ثالث وليس مع الطرف الأول الذي باع السلعة كما في العينة.

حسبة السداد المبكر:

هي: عملية حسابية تُستخدم لتحديد المبلغ الذي يجب على المدين دفعه لسداد دينه قبل موعد استحقاقه، وتهدف إلى مساعدة الدائن والمدين على تحديد تكلفة السداد المبكر للدين.

ولا يجوز فقهاً التزام الدائن مسبقاً بالحسم من الدين في حالة قيام المدين بالسداد المبكر، لكن يجوز حين يرغب المدين أن يبكر في التسديد، أن يتراضى الدائن حينئذ مع المدين على تفاصيل حسبة السداد المبكر.

حق الانتفاع:

حق الانتفاع في القانون هو حق عيني للمنتفع، يخوله -لقاء دفعه مبلغاً معيناً- استعمال عين مملوكة للغير واستغلالها لمدة طويلة (مثلاً 99 سنة). ويمكن للمنتفع بيع حقه للغير ضمن المدة المحددة للانتفاع، وفي معظم القوانين ينتهي هذا الحق بموت المنتفع.

أما في الفقه، فحق الانتفاع هو حق المنتفع في استعمال العين غير المملوكة له واستغلالها والاستئثار بالمنفعة لمدة معينة ما دامت قائمة على حالها، وإن لم تكن رقبتها مملوكة له. وقيل: هو حق الشخص في الحصول على منفعة العقار.

وحق الانتفاع يكون بإحدى طريقتين: -

الأولى: أن يكون على سبيل التأقيت، وقد يكون ذلك بعقد معاوضة كالإجارة أو بعقد تبرع كالعارية، أو بالإباحة مثل أن يسبق إلى مرفق عام - كمكان جلوس عام - فينتفع به مدة.

الثانية: أن يكون على سبيل التأييد، بأن يبيع مالك العقار حق الانتفاع كله أو بعضه كحق المرور أو المسيل ونحوه مع احتفاظه بالرقبة، فتكون الرقبة ملكاً للبائع وحق الانتفاع ملكاً للمشتري على سبيل التأييد.

خلو (فروغ):

هو: المبلغ الذي يُدفع إلى مالك العقار، أو إلى المستأجر الحالي للعقار، ليحصل الدافع على حق استخدام العقار. ويسمى المبلغ المدفوع للحصول على الخلو (بدل الخلو). ويسمى الخلو أيضاً بالفروغ والسر قفلية والجلسة والمفتاح والزينة.

وللخلو صور أربع:

1. أن ينشأ بالاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند عقد الإجارة، فيكون كأنه مقدم للأجرة.
2. أن ينشأ بالاتفاق بين المستأجر ومالك العقار أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها، والغرض منه دفع مقابل مالي للمستأجر لإخلاء يده عن العقار المأجور وتسليمه للمؤجر.
3. أن ينشأ بالاتفاق بين المستأجر الحالي ومستأجر جديد أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها، والغرض منه حلول المستأجر الجديد محل المستأجر الأول في عقد الإجارة.
4. أن ينشأ بين مستأجر جديد وكل من مالك العقار والمستأجر السابق قبل انتهاء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

دفعة أخيرة «البالون»

هي: جزء من مبلغ المديونية يتم سداؤه في نهاية فترة التمويل. وعادةً ما يكون هذا الجزء أكبر من دفعات القسط الشهري الأخرى.

وميزة الدفعة الأخيرة (البالون) أنها تساعد المدين على تخفيض قيمة القسط الشهري لمديونيته، لكن عيبها أن تخفيضها للقسط الشهري قد يغيره بالدخول في مديونية فوق طاقته.

دلالة (وساطة عقارية):

هي: خدمة تعريف بائع العقار على راغب بالشراء ومساعدتها لإمضاء عقد البيع بينهما، مقابل مبلغ معلوم. وهي تنفع الطرفين اللذين قد يصعب عليهما التواصل وعقد الصفقة لولا هذه الخدمة. ويسمى الدلال سمساراً أو وسيطاً عقارياً.

والدلالة أو الوساطة العقارية تشبه السمسرة في أن الدلال أو الوسيط العقاري لا يشتري العقار ولا يستأجره لنفسه، بل يسعى في ذلك لقاء مبلغ محدد يسمى: عمولة، تحدد بنسبة من ثمن البيع أو من الأجرة أو بطريقة أخرى. وقد يأخذ الدلال عمولته من طرف واحد أو من طرفي الصفقة، بحسب العرف السائد. والدلالة أو الوساطة العقارية جائزة بهذا المعنى.

رهن العقار:

هو: عقد على احتباس مالٍ لقاء حقٍّ يمكن استيفاءه منه. والرهن العقاري نوع منه. فصاحب الحق هو الدائن المرتهن، يأخذ الرهن من المدين الراهن. وغاية الرهن توثيقية، لأنه يوثق استيفاء الحق باحتجاز مال يضعه المدين الراهن تحت يد المرتهن، فيكون للراهن امتياز في استيفاء حقه منه.

فلو أفلس المدين وليس له مال سوى المرهون فليس لبقية الدائنين مزاحمة المرتهن في المرهون، بل يكون للدائن المرتهن التقدم عليهم في استيفاء دينه منه. وفي البلاد التي فيها نظام السجل العقاري لا يحتاج الدائن المرتهن لقبض العقار المرهون، بل يكفيه وضع إشارة الرهن عليه في السجل العقاري لمنع المدين الراهن من التصرف فيه. مع بقاء العقار المرهون في يد مالكة الراهن.

رهن عقاري تقليدي:

هي: معاملة تمويلية تقليدية محرمة شرعاً يتم فيها رهن عقار (شقة/ منزل/ أرض) مقابل الحصول على قرض/ تمويل من البنك لاستخدامه في أغراض مختلفة، على أن يلتزم المقترض بسداد القرض مع فوائده خلال مدة محددة، وفي حال تخلفه عن السداد يحق للبنك التصرف في العقار سواء ببيعه في المزاد العلني أو بأي طريقة أخرى.

ويختلف الرهن العقاري عن التمويل العقاري في أن الرهن العقاري يهدف الى الحصول على قرض/ تمويل نقدي يحق للمقترض استخدامه في أي مجال، أما التمويل العقاري فيهدف الى تمكين المقترض من امتلاك العقار حصراً دون أن يتمكن من استخدامه في مجال آخر.

رَبْع:

هو: اسم للدخل المنتظم الذي لا يتأتى من عمل أو نشاط اقتصادي، كريع الأرض وريع العقار. والربح الإضافي الناشئ من الظروف الخارجة عن النشاط الاقتصادي مثل الاستفادة من شق طريق عام أو إنشاء خط للسكك الحديدية يسمى ريع المنتج أو شبه الربح فهو دخل ليس سببه عمل الإنسان وسعيه واكتسابه، لذا يسمى أيضاً دخلاً غير مكتسب.

شراء ثم إعادة التأجير:

هي: عملية تمويلية تهدف إلى توفير سيولة نقدية للشخص الراغب في الحصول عليها من خلال قيام جهة ممولة بشراء أصل أو عقار يملكه ذلك الشخص وتدفع له الثمن نقداً، وبعد إتمام الشراء تقوم الجهة الممولة بتأجير العقار الذي اشترته إلى الشخص نفسه الذي باعها العقار بموجب عقد إجارة تمويلية أو إجارة منتهية بالتمليك.

فعند شراء الجهة الممولة للعقار تدفع ثمنه إلى البائع نقداً فيحصل بذلك على السيولة، ثم تؤجر له العقار بعقد تأجير مستقل ينتهي بالتمليك بأجرة تعادل ثمن بيع العقار مع الربح المستهدف، وتقسط الأجرة طوال مدة عقد التأجير، وبعد انتهائه تنتقل ملكية العقار إلى البائع مرة أخرى. وهناك شروط دقيقة يجب التزامها لصحة هذا العقد فقهاً.

شرط جزائي:

هو: اتفاق مقارن أو تابع للعقد يحدد بموجبه الطرفان مسبقاً التعويض أو العقوبة عند عدم تنفيذ العقد على الوجه المتفق عليه أو التأخر في التنفيذ. فيتفق طرفا العقد على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له عن الضرر الذي يلحقه إذا لم ينفذ الطرف الآخر ما التزم به أو تأخر في تنفيذه. والشرط الجزائي جائز شرعاً في عقود المقاولات إذا شرط على المقاول عند تأخره في تنفيذ الأعمال أو تسليم المشروع العقاري في الموعد المحدد، بينما يحرم الشرط الجزائي إذا شرط على المدين إذا تأخر في سداد الدين لأنه عين الربا.

شركة العقد:

هي: أن يتعاقد شخصان فأكثر على استثمار المال أو العمل، واقتسام الربح كما في الشركات التجارية أو الصناعية. حيث يتفق الشركاء على خلط أموالهم بغرض الاسترباح، وتقع بينهم بموجب عقد شراكة يتفقون فيه على طريقة إدارة الشركة وتوزيع الربح وتحمل الخسائر وغيرها من الشروط.

شركة العنان:

هي: نوع من أنواع شركة العقد، كأن يتعاقد شخصان فأكثر على تقديم رأس مال نقدي من أجل أن يعمل جميع الشركاء فيها (إدارة مشتركة)، على أن يقتسم الربح بين الشركاء بحسب حصصهم في رأس المال أو بحسب ما يتفقون عليه. ويمكن أن يتفق الشركاء على أن يدير أحدهم الشركة مقابل حصوله على ربح أكثر من ربح حصته في رأس مال الشركة.

شركة الملك:

هي: شركة تحصل نتيجة اختلاط قسري أو خلط طوعي بين أموال طرفين أو أكثر، ومثال الاختلاط القسري هو اشتراك الورثة في مال التركة، فلو مات شخص وترك عقاراً أصبح ورثته شركاء بشكل قسري في شركة ملك محلها العقار، وأما مثال الاختلاط الطوعي كأن يشتري شخصان عقاراً فيصبحان شريكين فيه شركة ملك.

فشركة الملك تنشأ دون إبرام عقد بين أطرافها، وهي شركة في عين المال فقط دون أن يتفق فيها الشركاء على استثماره بعمل مشترك.

شفعة:

هي: حق امتلاك العقار المبيع جبراً على مشتريه بالثمن الذي بيع به، وتثبت الشفعة للشريك في العقار أو الجوار. ويسمى طالب تملك العقار: شفيعاً، والمشتري الذي ملك العقار ثم أخذ منه: مشفوعاً عليه، وأما العقار فيسمى: مشفوعاً فيه.

وإذا تعدد الشركاء (الشفعاء) فيكون استحقاق الشفعة في العقار أو المنقول بمقدار نصيب كل منهم فيه. وقد شرعت الشفعة وقاية للشفيع (الشريك) من ضرر قد يصيبه من دخول شريك جديد بشرائه حصة في العقار. وهي متروكة لمحض إرادته يأخذها أو يتركها. وتكون الشفعة في العقار وما يتبعه من بناء.

صلح:

هو: عقد يتوصل به إلى الاتفاق بين طرفين متنازعين، فيرتفع به النزاع الذي بينهم. والصلح يرفع النزاع بين المتخاصمين بعد وقوعه وقد يتضمن أيضاً رفع النزاع الذي يخشى من وقوعه وإن لم يكن قد وقع.

وللصلح أقسام كثيرة مثل: صلح المسلم مع الكافر، والصلح بين الزوجين، والصلح في الجراح كالعفو على مال، والصلح لقطع الخصومة إذا وقعت المزاومة إما في الأملاك أو في الشركات كالشوارع والممرات ونحوها.

ضريبة:

هي: المال الذي يفرضه ولي الأمر على الرعية جبراً، وجمعها ضرائب. وبعبارة أخرى هي مبالغ نقدية الزامية تُفرض من قبل الدولة على الأفراد

والشركات، من أجل تمويل الأنشطة الحكومية؛ كتمويل الأشغال والخدمات العامة، وعمل وصيانة البنى التحتية في الدولة.

ويطلق الفقهاء على الضرائب أيضاً اسم الوظائف، والكلف السلطانية، والمغارم، والمكوس.

ضمان الجدية:

هو: ما يؤخذ من العميل في مرحلة الوعد؛ بغرض تأكيد الوعد الملزم، وتغطية ضرر النكول-الرجوع عن شراء السلعة-. ويسمى أيضاً: هامش الجدية، ومبلغ إثبات الجدية، ومبلغ الحجز، والتأمين التقدي.

والغرض من أخذ ضمان الجدية هو إظهار عزم العميل الصادق على الشراء وقدرته عليه، لا سيما في العقود التي يقوم فيها الممول بشراء العقار أو السلعة من أجل بيعها بالتقسيط للعميل.

عربون:

هو: مبلغ يدفعه المشتري إلى البائع من ثمن المبيع على أنه إن نفذ البيع بينهما احتسب المدفوع من الثمن، وإن لم ينفذ يكون هبة من المشتري للبائع. فهو بيع يثبت فيه الخيار للمشتري، إن أمضى البيع كان العربون جزءاً من الثمن، وإن رد البيع خسر العربون، وأما البائع فإن البيع لازم له.

وأكثر ما يقع الاتفاق على العربون في البيع الابتدائي فيبرم المتعاقدان بيعاً ابتدائياً، ويتفقان فيه على عربون يدفعه المشتري للبائع. فإذا امتنع المشتري عن إتمام البيع في الميعاد المحدد خسر العربون الذي دفعه للبائع، وسقط البيع الابتدائي.

عقار:

هو: كل شيء مستقر في حَيِّزه ثابتٍ فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف. أو هو: الثروة الثابتة غير القابلة للنقل كالبيت. والعقار نوع من الأموال غير المنقولة ويشمل:

- الأرض: وسطحها، وباطنها وما فيها من خيرات، وما عليها من إضافات إنشائية من صنع الإنسان.
- النبات: ويشمل كل ما هو نابت في الأرض لم يقتلع.
- المباني والمنشآت: وتشمل كل المباني والمنشآت متى اندمجت في الأرض. أما مواد البناء والتي لم تندمج بعد فهي منقول. والأكشاك والخيام وكل المنشآت المتنقلة تعتبر منقولاً لا عقاراً إذا لم تخصص للبقاء في الأرض.

عقار تجاري:

هو: العقار الذي يستخدم بغرض الاستثمار العقاري والتجارة ويشمل مراكز التسوق والمطاعم والمستشفيات والشركات والفنادق والمكاتب والمستودعات، وقد تصنف المباني السكنية تجارية بالرغم من استخدامها للسكن لأنها تعتبر مصدراً للدخل واستثماراً لصاحب العقار، لأنها تحقق له دخلاً شهرياً في حال تأجيرها للغير.

عقار صناعي (قوائم صناعية):

العقارات الصناعية في الغالب هي أراض مملوكة للدولة، تقوم باستغلالها عن طريق إبرام عقود حق انتفاع عليها مع أفراد أو جهات تنطبق عليهم شروط محددة، وتكون هذه العقود مخصصة للاستغلال الصناعي؛ بحيث

يؤدي من خصصت له القسيمة مبلغاً محددًا مقابل الانتفاع بها، على أن يقوم باستغلال القسيمة في مشروع صناعي وفقاً للقواعد والشروط التي يحددها القانون، وتجدر الإشارة إلى أن وجود قسائم صناعية ليست مملوكة للدولة، وإنما هي مملوكة ملكية خاصة لأفراد أو شركات، تكون هذه القسائم مخصصة وفقاً لأنظمة البلدية للاستغلال الصناعي.

عقارات مُدرة للدخل:

هي: العقارات التي يحصل مالكيها على دخل ثابت وعوائد نقدية مستمرة من خلال تأجيرها للآخرين أو استخدامها لأغراض تجارية، وتُسمى أيضاً عقارات الدخل أو ممتلكات الدخل.

ومن أنواعها: الشقق السكنية، العقارات التجارية الكبيرة، المجمعات والعيادات الطبية، المجمعات السكنية، سكن الطلاب، شقق فندقية، العقارات الصناعية، العقارات التجارية.

عقد الإيجار:

هو: اتفاق بين طرفين، المؤجر والمستأجر، يتنازل فيه المؤجر عن منفعة شيء مملوك له أو قابل للتملك، لفترة زمنية محددة، مقابل أجر معلوم يدفعه المستأجر.

عقد البيع الابتدائي:

هو: عقد شرعي منجز كامل الأركان تترتب عليه آثاره الشرعية والقانونية إلا أنه عقد تمهيدي للبدء بإجراءات التسجيل الرسمية.

عقد معلق:

هو: العقد الذي يتضمن شرطاً يجعل وجود العقد مرتبطاً بحصول أمر احتمالي في المستقبل بإحدى أدوات التعليق نحو: إن وإذا ومتى ونحوه، فلا ينعقد العقد سبباً في الحال، فهو معلق على حصول الشرط فقد يوجد وقد لا يوجد.

ومثاله: أن يقول شخص لآخر: بعثك داري هذه بألف دينار إن باع لي فلان داره، أو إن جاء والدي من السفر، فهذا عقد بيع معلق على شرط. ويرى أكثر الفقهاء على عدم جوازه في البيع.

عقد المقاولات:

هو: عقد يلتزم بمقتضاه طرف (هو المقاول) بتنفيذ عمل أو صناعة شيء محدد مقابل أجر محدد من الطرف الآخر (صاحب العمل).

عمولة:

هي: الأجرة التي يأخذها الدلال أو الوسيط أي السمسار على قيامه بمعاملة ما. وتشمل الأتعاب التي يتقاضاها لقاء الخدمات التي يقدمها لكل من المشتري والبائع وتكون على هيئة نسبة مئوية من قيمة المعاملة، وتسمى أيضاً الدلالة والسعي.

عَلَّة (دخل العقار):

هي: الإيراد أو الدخل الذي يحصل من ريع الأرض أو أجرتها أو أجرة الدار أو أية عين استعمالية ينتفع بها مع بقاء عينها. وصافي دخل العقار هو إيراد العقار الناتج عن تأجيره بعد حسم نفقات التشغيل، ولكن قبل حسم الضرائب.

فترة السماح:

هي: فترة زمنية محددة يمنحها أحد المتعاقدين إلى المتعاقد الآخر يوافق فيها على عدم المطالبة - خلال تلك الفترة - بتنفيذ الالتزامات التعاقدية التي ترتبت بموجب إبرام العقد، فإذا مضت فترة السماح تبدأ المطالبة بتنفيذ الالتزامات التعاقدية.

وتختلف مدة فترة السماح وما يترتب على انتهائها في المعاملات العقارية وفقاً لطبيعة الاتفاق أو العقد الذي تم إبرامه بين الطرفين، ففي عقود التطوير العقاري يُمنح المطور العقاري فترة سماح إذا تأخر في تسليم الشقة إلى المشتري، فإذا مضت فترة السماح جاز للمشتري فسخ العقد أو الرجوع على المطور بالتعويض، بينما يمنح المشتري في عقود التمويل العقاري فترة سماح لسداد الدفعة المقدمة أو التأخر في سداد الأقساط في مواعيدها المحددة، فإذا انقضت تلك الفترة دون السداد فتطبق عليه عقوبات مالية أو قانونية مثل: فرض فوائد تأخير (وهي لا تجوز شرعاً)، أو تحصيل الدين بوسائل قانونية، أو تقييد الخدمات من الجهة الدائنة (الممول). كما تختلف فترة السماح الممنوحة من مالك العقار إلى المستأجرين منه من أصحاب المحلات التجارية من أجل تجهيز متاجرهم لبدء مزاولة أعمالهم، فلا يدفعون أجرة خلال فترة السماح.

فسخ العقد:

هو: حل ارتباط العقد، أو هو ارتفاع حكم العقد من الأصل كأن لم يكن، فيستعمل الفسخ أحياناً بمعنى رفع العقد من أصله، ويستعمل أيضاً بمعنى رفع العقد بالنسبة للمستقبل، كما في العقود التي تمتد زمنياً كالإجارة، فإن فسخها يجري بالنسبة للمستقبل.

قسمة:

هي: إفراز الحصص الشائعة في الملك المشترك، وتخصيص كل منها بشريك. والقسمة تكون تارة رضائية باتفاق الشركاء؛ وتارة قضائية يجريها القضاء بطلب بعض الشركاء جبراً على باقيهم.

وبعض الأموال يقبل القسمة دون ضرر، كالأطعمة، ومواد البناء والوقود. لكن بعضها كالكأس أو الكرسي أو السيارة غير قابل للقسمة، لأنها لو قسمت تعطلت منفعتها، وما لا يقبل القسمة يمكن بطلب أحد الشركاء بيعه قضاءً وقسمة ثمنه بين الشركاء.

والعقارات بعضها يقبل القسمة كمحل كبير يقسم محلين، أو أرض واسعة تقسم قطعاً كل منها تصلح للبناء أو لغرض مفيد آخر. وبعض العقارات لو قسم لانخفضت قيمته كثيراً، فيعتبر غير قابل للقسمة بهذا المعنى.

كراء:

يطلق الكراء عند الفقهاء على الأجرة نفسها، كما يطلق على عقد الإجارة. غير أن فقهاء المذهب المالكي اصطلاحوا على تسمية التعاقد على منفعة السفن، والحيوان خاصة كراء، وأما التعاقد على منفعة الأدمي وبعض المتقولات كالأثاث، والثياب، والأواني، فسموه إجارة.

كفالة:

هي: ضم ذمة الكفيل إلى ذمة المكفول في الالتزام بأداء حق واجب على المكفول، كتسديد دين في موعد معين. بعبارة أخرى، هي: عقد يتضمن التزام شخص بحق واجب على غيره، وإشراك نفسه معه في المسؤولية تجاه طالب الحق.

مؤجر:

هو: الشخص أو المؤسسة التي تمتلك شيئاً ما (عقار مثلاً) وتقوم بتأجيره لشخص آخر مقابل مبلغ من المال. ويتم تحديد شروط الإيجار في عقد مكتوب يحدد حقوق وواجبات كل من المؤجر والمستأجر.

مال غير منقول:

هو: العقار ويشمل الأرض وما عليها من بناء ونباتات متأصلة في الأرض. وبعض القوانين تتوسع فيما تعدّه عقاراً ليشمل منقولات مخصصة لخدمة العقار.

مال منقول:

هو: الذي يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر، كالنقود والسلع والحيوانات ووسائل النقل.

محفظة عقارية:

هي: مجموعة العقارات التي تمتلكها شركة أو مستثمر أو مؤسسة بغرض الاستثمار. وقد تشمل المحفظة العقارية مجموعة متنوعة من العقارات مثل الشقق السكنية، والمباني التجارية، والمكاتب، والمراكز التجارية، والفنادق، والأراضي الزراعية أو الصناعية وغيرها. ويتم شراء هذه العقارات للاستفادة من عائدات الإيجار أو لتعظيم قيمتها عبر الوقت.

وتعتبر المحفظة العقارية (أو شراء حصة فيها) واحدة من استراتيجيات الاستثمار الشائعة للمستثمرين الذين يرغبون في تنويع استثماراتهم وتقليل المخاطرة والحد من التقلب في العائد على الاستثمار.

مرافق مشتركة:

هي: الأجزاء والمساحات التي تتبع العقار كالممرات والحدائق والمواقف، فهذه يشترك في الانتفاع بها كل شاغلي العقار أو ملاكه، دون أن يختص أحد منهم بالانتفاع بها أو بملكيتها بشكل مستقل عن الآخرين.

فهذه المساحات والمرافق المشتركة في العمارات السكنية، لا يصح الاستحواذ عليها، أو التصرف فيها كتصرف المرء في ملكه الخاص، بل ينتفع به انتفاعاً لا يضر بغيره، ولا يؤدي جيرانه، ولا يخالف الأعراف، والقوانين المنظمة المعمول بها، ولا يخالف شروط، وبنود التملك لهذه الشقق.

مزايمة:

هي: التَّنَافُسُ فِي زِيَادَةِ ثَمَنِ السَّلْعَةِ الْمُعْرُوضَةِ بَيْنَ مَنْ يَرِغِبُونَ فِي شِرَائِهَا. وهو جائز شرعاً لمن يريد شراء السلعة، أما الزيادة في الثمن بهدف إغراء الآخرين بالشراء فهو عمل محرم ويطلق عليه في الفقه «النَجْش».

مستأجر:

هو: الشخص أو الجهة التي تستأجر عقاراً أو ممتلكات من المالك أو المؤجر. والمستأجر هو الطرف الذي يحصل على حق استخدام الممتلكات المستأجرة لفترة محددة بمقابل مالي. ويتم تحديد حقوق وواجبات المستأجر في عقد الإيجار أو التأجير، وأي شروط أخرى تتعلق بالاستخدام والصيانة والتعديلات على الممتلكات المستأجرة.

مضاربات عقارية:

هي: النشاط الاستثماري الذي يتم خلاله شراء وبيع العقارات بهدف تحقيق الربح السريع من تغيرات قيمة العقارات على المدى القصير. وفي هذا النشاط العقاري يتعامل المضاربون العقاريون مع العقارات كأصول مالية قابلة للتداول، حيث يسعون إلى الاستفادة من التغيرات في أسعار العقارات لتحقيق أرباح سريعة.

والمضاربات العقارية تواجه مخاطر عالية نظراً لطبيعتها القصيرة الأجل وتأثرها بتقلبات سوق العقارات نتيجة تغير الطلب والعرض، والتغيرات الاقتصادية غير المتوقعة، والتشريعات الحكومية، والعوامل الأخرى الكثيرة التي تؤثر على قيمة العقارات.

مضاربة:

هي: في الفقه: عقد مشاركة في الربح بين مقدم رأس المال (ربُّ المال) ومقدم العمل والإدارة (المضارب). ويتم توزيع الأرباح التي يحققها النشاط وفق النسبة المتوية المحددة لكل طرف. وفي حال الخسارة، لا يتقاضى المضارب شيئاً رغم قيامه بالعمل، ويتحمل رب المال الخسارة المالية وحده، ما لم تكن الخسارة بسبب تعدي المضارب أو تقصيره أو إخلاله بشروط العقد.

مقاول:

هو: الشخص الذي يلتزم بتنفيذ عمل أو صناعة شيء محدد مقابل أجر محدد من شخص آخر (صاحب العمل)، ومن أنواع المقاولين:

- **مقاوول عام:** يتولى مسؤولية تنفيذ مشروع كامل، بما في ذلك إدارة العمال، وتوفير المواد، والتنسيق مع المقاولين الفرعيين.
- **مقاوول فرعي:** يتولى مسؤولية تنفيذ جزء من مشروع، مثل أعمال البناء أو الكهرباء أو السبابة.

مقايسة عقارية:

هي: التبادل العقاري أي شراء وحدة عقارية مُقابل وحدة عقارية أُخرى.

ملك شائع (مُشاع):

الملك الشائع أو المُشاع هو الذي يشترك في ملكيته شخصان فأكثر، لكل منهم حصة شائعة (أي غير مقسومة) كربع العقار أو 60% من المنزل. فكل ذرة من المال المشترك يملك فيها كل شريك قدر حصته النسبية. ويقابل الملك المُشاع الملك المتميز الذي يعني انفراد مالك واحد لشيء ذي حدود تُميّزه عن سواه.

مناقصة:

هو: عقد بين طرفين، الجهة المُناقصة والمُناقص، يتم بموجبه التزام الجهة المُناقصة بمنح المُناقص صاحب أفضل عرض تنفيذ مشروع أو توريد سلع أو خدمات محددة بشروط وأحكام محددة مُسبقاً. ومن أنواع المناقصات:

- المناقصة العامة: تُعلن عنها الجهة المُناقصة للجميع.
- المناقصة المحدودة: تُعلن عنها الجهة المُناقصة لعدد محدود من المُناقصين المُختارين.
- المناقصة المُغلقة: تُقدم فيها العروض دون معرفة عروض المُناقصين الآخرين.

مهاياة:

هي: طريقة عملية لاقتسام منافع المال المشترك دون قسمته. ففي عقار مشترك لم تتم إزالة الشيوع فيه لأي سبب، يمكن أن يتهاياً الشركاء في الانتفاع به زمانياً كأن يستعمله كل شريك فترة تتناسب مع حصته، أو مكانياً كما في دار مشتركة بين اثنين اتفقا على أن يسكن أحدهما في قسم منها والآخر في القسم الآخر، أو أن يسكن أحدهما في الطابق العلوي والآخر في السفلي.

نزع الملكية الجبري:

هو: تملك مال الغير بعوض. وله صورتان:

الأولى: الشفعة، وهي حق الشريك أو الجار الملاصق بتملك العقار المبيع جبراً على مشتريه بما بذل من ثمن ونفقات.

الثانية: الاستملاك للصالح العام: وهو استملاك الدولة للأرض بسعرها العادي جبراً عن صاحبها للضرورة أو المصلحة العامة، كتوسيع مسجد، أو طريق ونحو ذلك.

وعد بالاستئجار:

هو: اتفاق يتم بين مالك العقار (المؤجر) والشخص أو الشركة التي ترغب في استئجار العقار (المستأجر). ويتضمن الوعد بالاستئجار شروطاً وأحكاماً تحدد حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر بعد إبرام عقد الإجارة. كما يحدد فيه التفاصيل الأساسية للعقار المستأجر، مثل الموقع، والمساحة، والمدة المحددة للعقد. كما يتضمن العديد من المعلومات والشروط الأخرى.

ويستخدم الوعد بالاستئجار في عمليات التمويل العقاري بهدف إلزام العميل بالدخول في عقد التأجير مع الجهة الممولة بعد شرائها للعقار من مالكه.

وكيل عقاري:

هو: الشخص أو الشركة التي حصلت على توكيل من أصحاب عقارات أو من شركات تطوير عقاري بغرض القيام ببيع وتسويق هذه العقارات أو المشروعات العقارية.

وقد يكون التوكيل بغرض شراء عقارات للموكل بأفضل الأسعار. ويجب أن يتمتع الوكيل العقاري بخبرة ومعلومات عن العرض والطلب في السوق، ليستطيع تحديد الوقت المناسب لشراء العقار أو بيعه.



مصطلحات عقارية كويتية



الشريطي:

يطلق على المستثمر قصير المدى والذي يرغب في شراء العقار ثم بيعه، فهو يدخل السوق فقط لاقتناص الفرص.

العقار المشاع:

أرض أو بنيان يمتلكه أكثر من شخص وكل مالك تكون لديه وثيقة بجزء من العقار، ولكن يشترك كل الملاك في ملكية العقار.

السوم:

أعلى سعر عرض على المالك لشراء العقار.

الحد:

السعر الذي حدده المالك لبيع عقاره ولا يتنازل عنه.

السعر على المراجعة:

السعر المبدئي الذي قد يتغير نزولاً أو صعوداً وفقاً لرأي المالك (يمكن التراجع عنه) واحتمال البيع به أو لا.

دح الموي/ الماي:

كلمة يوصف بها العقار المباشر على البحر وغالباً ما تذكر أثناء وصف الشاليهات.

البيوت التجارية:

الفلل التي ينفذها الأفراد أو بعض شركات المقاولات في المناطق الجديدة بمواصفات رديئة سواء في التصميم أو في التشطيب.

التملك بإصدار وثيقة:

يتم هذا النوع من التملك عن طريق تحديد العقار أولاً عن طريق بلدية الكويت سواء كان أرض فضاء أو بناء قسائم ثم يتم تسجيل العقار في وزارة العدل.

التملك بإصدار وكالة:

تؤخذ الوكالة العقارية في وزارة العدل بعد إحضار الوثيقة الأصلية وصور البطاقات المدنية للبائع والمشتري والشيك، وقيام البائع بإصدار شهادة الأوصاف من البلدية.

تثمين:

نزع الدولة للملكية العقار من مالكه للمصلحة العامة مقابل تعويض عادل تدفعه الدولة للمالك وفقاً للسعر السائد في المنطقة الكائن بها العقار المطلوب تثمينه وكذلك بأثمان وإيجار العقارات في المناطق المجاورة أو مثلها.

البروة:

هي وثيقة ملكية المنزل، أو الصك أو الوثيقة التي تفيد بتملك العقار ونحوه ويطلق عليها ورقة البيت، وتحفظ في حافظة مستديرة الشكل تصنع من التنك (الصفيح)، ويطلق عليها القلمة، وعند نطقها يقلب حرف القاف إلى الجيم القاهرية.

مكور:

دفع المبلغ كاملاً مضاف إليه سعي المكتب ورسوم السجل العقاري من قبل المشتري.

هدام:

العقار غير صالح للسكن ويجب بناءه من جديد.

الخدمات:

أماكن المساجد، المباني الحكومية، المستشفيات، المدارس، الجمعيات التعاونية وفروعها.

التشطيات:

المرحلة النهائية من مراحل البناء، وتتعلق بالحوائط والأرضيات والأسقف والأسطح التابعة للمبنى، بما يبرز لاحقاً كسطح ظاهري لكل أجزاء البناء سواءً الداخلي منها أو الخارجي.

المردوف / سد:

وجود الأرض أو البيت على شارع واحد تطل عليه الواجهة فقط ويكون من الجانبين والخلف - ثلاث جهات - ملاصق للجيران.

سد نافذ:

وجود الأرض أو البيت على شارع تطل عليه الواجهة فقط ويكون أحد جانبيه والخلف ملاصق للجيران، ويطل أحد جانبي البيت على ممر خدمات (سكة) بينه وبين الجار.

زاوية:

وجود الأرض أو البيت على زاوية يلتقي فيها شارعين متقاطعين وتطل واجهتي البيت على الشارعين، وتكون الواجهتين الأخرين ملاصقتين للجيران.

بطن وظهر:

وجود الأرض أو البيت في موقع يطل على شارعين يمر أحدهما أمام البيت والثاني خلفه، مع وجود جارين ملاصقين في جانبي البيت.

راس:

وجود الأرض أو البيت في موقع يطل على ثلاث شوارع في ثلاث واجهات البيت ويلتصق بجار واحد فقط في إحدى الجهات.

ارتداد:

هي المساحة الممتدة والملاصقة للأرض أو البيت خارج حدود الملكية وتكون تابعة لها باعتبار الارتفاق، وتسري عليها قوانين وأحكام أملاك ومرافق الدولة.



القسم الثاني:

عقود التمويل العقاري الإسلامية



الفائدة المصرفية هي الربا المحرم:

إن الربا المحرم في القرآن الكريم هو نفسه الربا المعروف تاريخياً في العالم، وفي العصر الجاهلي في جزيرة العرب، وهو الذي عرفه اليهود والنصارى وحرم في التوراة والإنجيل.

وهو نفسه الذي سعت بعض الشرائع القديمة إلى تقييده وإن لم تمنعه كلياً. فقد منعت شريعة حمورابي أن يزيد الدين مع الربا عن ضعف رأس المال.

هذا الربا هو ببساطة أية زيادة مشروطة فوق رأس المال في قرض أو دين نقدي (أو دين عيني كمقدار من القمح أو أية سلعة مثلية أخرى). ومفهومه القرآني هو نفس مفهومه المعروف في العالم من قديم وإلى اليوم.

لكن حاول بعض ذوي المناصب الدينية الرسمية في التسعينيات ترويج فكرة أن الفوائد المصرفية ليست من الربا المحرم، (*) وأن الفائدة المصرفية المدفوعة على الحسابات الادخارية في المصارف التقليدية هي حصة محددة سلفاً في أرباح المصرف على أساس عقد المضاربة الشرعي. لكن هذه المحاولة قوبلت برفض علمي واسع لعدم صحتها، وما زالت المجامع الفقهية والهيئات الشرعية تؤكد هذا التحريم وتتمسك به. وما زال الجمهور الكبير من المسلمين لا يرغب في التعامل على أساس الفائدة.

والنتيجة هي أن استبعاد الفائدة المصرفية أخذاً وعطاءً هي المميز الأساسي للتمويل الإسلامي من وجهة نظر العملاء والهيئات الشرعية والمجامع الفقهية.

(*) لا يقول هذا علماء الاقتصاد الغربيون، بل يؤكدون أن الفائدة المصرفية هي من جنس الربا المحرم عند اليهود والنصارى، لكنها مباحة قانوناً، أنظر:

Patinkin, D. (1968), "Interest", International Encyclopedia of the Social Sciences, D.L. Sills (Ed.), N.Y.: Macmillan Free Press.

وينبغي الانتباه إلى أن الفائدة المصرفية تقع ضمن (ربا الديون) عند الفقهاء وهو المحرم بالنص القرآني.

كما ينبغي الانتباه إلى أن يبيع سلعة بثمن مؤجل يزيد عن ثمنها النقدي المعجل هو مباح دون ريب في الإسلام.

أنواع التمويل الإسلامي:

التمويل يعني حصول شخص من آخر، مثلاً حصول زيد من عبيد، على مال كآلف دينار، أو سلعة مثلية (طناً من الإسمنت)، بصفة دين، لمدة سنة مثلاً. بعدها يردّ زيد إلى عبيد ما أخذ. فعبيد هو الممولّ الذي قدّم التمويل، وزيد هو المتمولّ، الذي تلقى التمويل.

وواجب شرعاً على كل من يريد الحصول على تمويل، أن يتحقق من شرعية العقد الذي يدخل فيه، ومن قدرته على الوفاء دون ماطلة.

والصورتان الأساسيتان للتمويل الربوي المحرم هما، (أ) تقديم قرض مع اشتراط رده مع زيادة على رأس المال، و(ب) الزيادة على دين موجود لقاء تأجيله.

ففي مثالنا لو اشترط عبيد على زيد أية زيادة مثلاً عشرة دنانير فوق الألف أو مقداراً من الإسمنت فوق الطن، لكانت الزيادة ولو قليلة رباً محرماً.

ويقابل القرض الربوي المحرم ثلاثة بدائل شرعية للتمويل هي القرض الحسن، والمبايعات، والمشاركات.

البديل الشرعي الأول: تمويل خيري بالقرض الحسن:

ففي مثالنا، يرد زيد إلى عبيد رأس ماله فقط (ألف دينار أو طنناً من الإسمنت) دون أية زيادة. فالقرض في الشريعة الإسلامية هو عمل خيري يقدم إسعافاً لفقير، أو صلة للرحم أو إكراماً لصديق. ويسترد فيه الممول رأس ماله فقط بلا زيادة. فهو ليس عملاً تجارياً، بل هو عمل خيري مجاني، له ثواب عظيم إن ابتغي به وجه الله، لكن ليس له عائد دنيوي.

البديل الشرعي الثاني: تمويل تجاري مبني على بيع سلعة بثمن

مؤجل:

ونقصد بالتجاري أنه يبتغي الربح: فالبايع بثمن مؤجل يمول المشتري، بأن يبيعه سلعة أو خدمة الآن، مقابل ثمن مؤجل هو أعلى عادة من ثمنها الحالي. ونتيجة هذا البيع أن ملكية السلعة تنتقل فور العقد إلى المشتري الذي يصبح مديناً بالثمن المؤجل إلى الأجل المحدد.

واتفق الفقهاء منذ عهد الصحابة الكرام فمن بعدهم على أن هذا البيع داخل فيما أحله الله بقوله {.. وأحل الله البيع وحرم الربا..} البقرة، الآية 275.

إن زيادة الثمن المؤجل عن الثمن المعجل (لصفقة شبيهة بلا تمويل) هو ربح ضمني إضافي للبايع لقاء عقده الصفقة شاملة للتمويل، لكن هذا الربح الإضافي مندمج بالثمن المؤجل وليس له وجود مستقل.

ويلاحظ أن بعض النظم الضريبية والمحاسبة الدولية تسمي هذا الربح الإضافي فائدة ضمنية *implicit interest*. لكن هذا لا يغير من حقيقة هذا الربح الإضافي ومن حكمه الشرعي بأنه حلال، مع أن الفوائد المصرفية هي من الربا المحرم كما أسلفنا.

ويجوز لهذا التمويل أن يكون لفترات قصيرة (كبضعة أيام) أو متوسطة
كبضعة شهور أو طويلة لعشر سنين أو أكثر مثلاً.

البديل الشرعي الثالث: تمويل بالمشاركات بأنواعها:
ولن نتطرق إليها في هذا الكتاب.

ونعرض فيما يلي لأهم عقود التمويل العقاري الإسلامية، وسنبداً بعقود
بسيطة للتمويل التجاري ثم ننتقل إلى عقود مركبة نشأت للتغلب على بعض
عقبات العقود البسيطة. ونضرب الأمثلة على عقود التمويل العقارية، وإن
كان ما سنذكره ينطبق أيضاً على تمويل السلع عموماً، وكثير من الخدمات،
وليس العقارات فقط.

1 - البيع بثمن مؤجل:

(البيع بثمن مؤجل) هو أبسط وأهم عقد تمويلي شرعي. وفيه البائع يُموّل
المشتري للأجل المحدد لتسديد الثمن المؤجل.

فإذا رغب شخص في امتلاك منزل وهو لا يملك ثمنه، فله أن يتفق مع
مالك المنزل على أن يشتري منه المنزل لقاء ثمن مقسطٍ لمدة معينة.

فإذا كان ثمن المنزل 500 ألف دينار نقداً مثلاً، فللطرفين أن يتفقا على
أن يكون الثمن المقسط 600 ألف دينار تقسط على عشر سنوات، بحيث
يدفع المشتري إلى البائع 60 ألف دينار سنوياً لمدة عشر سنوات. كما يجوز
أن يتفقا على أن يدفع المشتري جزءاً من الثمن عند إبرام العقد (100 ألف
دينار دفعة مقدّمة)، ويقسط الباقي لمدة عشر سنوات فيدفع 50 ألف دينار
كل سنة. وزيادة ثمن المنزل مقابل تأجيل أو تقسيط السداد عن ثمنه فيما لو
دفع نقداً هو أمر جائز شرعاً باتفاق المذاهب في الفقه الإسلامي.

ويشترط لصحة البيع بثمن مؤجل أزيد من الثمن النقدي شرعاً أن يحدد البائع والمشتري الثمن المؤجل أو المقسط دون أي تردد بشكل قاطع عند العقد (وليس بعده). ولا تجوز زيادة الثمن على المشتري إن تأخر في سداد الأقساط في مواعيدها.

بعض الصور الممنوعة شرعاً: إن كان الثمن متردداً بأن قال البائع للمشتري إن دفعت الثمن خلال 10 سنوات فهو 600 ألف دينار وإن دفعته خلال 12 سنة فهو 700 ألف دينار، أو إذا اشترط البائع على المشتري أن يدفع زيادة (غرامة) إذا تأخر في سداد أي قسط، صار العقد باطلاً شرعاً ودخله الربا المحرم شرعاً.

2 - المراجعة العقارية:

يستخدم هذا المنتج عند حاجة البائع للحصول على الثمن نقداً وعدم قدرته تقديم تمويل للمشتري، في حين أن المشتري يحتاج تمويلاً. ومن هنا تظهر أهمية عقد المراجعة العقارية. حيث يختار المشتري العقار الذي يرتضيه، ويأمر المؤسسة المالية (البنك) أن تشتريه هي نقداً لحسابها أولاً، ويتعهد لها إن هي تملك العقار أن يشتريه منها بثمن مؤجل أو مقسط يتضمن ربحاً متفقاً عليه بينهما.

ولولا هذه المراجعة العقارية لما أمكن للبائع أن يبيع عقاره نقداً، ولا المشتري أن يشتريه بالتقسيط.

فهذه المراجعة تولد قيمة مضافة تنفع الأطراف الثلاثة: البائع، والمشتري والمؤسسة.

مثال إيضاحي للمرابحة العقارية:

يستطيع زيد أن يدخر كل سنة عشرة آلاف دينار، وهو يريد أن يستثمرها في شراء دكان يجعله بقاله ويديره بنفسه. وقد وجد دكاناً مناسباً، بثمن هو أربعون ألف دينار. فعرض زيد على البائع أن يدفع له الثمن مقسطاً على أربع سنوات، عشرة آلاف كل سنة، لكن البائع لم يقبل بذلك لأنه يريد الثمن معجلاً الآن.

صار زيد يفكر في تجميع مدخراته سنوياً لتبلغ 40 ألفاً، ليشتري بعدها مثل هذا الدكان نقداً. لكن هذا يعني أنه لن يتمكن من بدء مشروع البقالة إلا بعد أربع سنين.

هنا تظهر ميزة البيع بثمن مؤجل بصيغة حديثة هي المrabحة العقارية. حيث تتفق مؤسسة مالية مع زيد على أن تشتري لحسابها العقار الذي اختاره زيد، مع وعده للمؤسسة أنها إذا اشترت العقار لنفسها فإنه سوف يشتريه منها بثمن مؤجل يشمل ربحاً متفقاً عليه للمؤسسة فوق تكلفتها.

نتيجة هذا المثال، أن المؤسسة تشتري لنفسها العقار نقداً بأربعين ألفاً، ثم تبيعه لزيد بثمن مقسط على خمس سنين، وليكن خمسون ألفاً. بهذا يستطيع زيد بدأ مشروع البقالة منذ الآن. فهو انتفع والمؤسسة انتفعت.

عقبات المrabحة العقارية:

إن أثمان العقارات هي عادة مبالغ كبيرة، فلا بد من تقسيطها على المشتري لسنين كثيرة.

وكما ذكرنا فإن ملكية العقار تنتقل إلى المشتري فور العقد، أما حق الممول فيصبح ديناً على المشتري يمتد لسنوات قادمة. فلو أفلس المشتري، أو مات ولم يترك مالاً يكفي لسداد باقي الأقساط، فلن يحصل الممول على كامل حقه، بل سيدخل في قسمة غرماء مع دائني المشتري الآخرين. وبسبب هذا الخطر المحتمل، قد تتردد بعض المؤسسات في تقديم تمويل بالمرابحة العقارية.

وهذا الخطر المحتمل يواجهه كل ممولٍ لأجلٍ طويل، سواء كان تمويله ربوياً أو شرعياً. وهناك طرق قانونية متعددة للتخفيف منه، لكنها جميعاً تتطلب الرجوع للقضاء، مع ما ينطوي عليه من تكاليف وتأخر في استيفاء الحق ولو كان ثابتاً.

وهذا ما دعا مؤسسات التمويل إلى البحث عن منتجات تمويلية عقارية أخرى بغرض التغلب على العقبات التي قد تظهر عند شراء عقار بالمرابحة العقارية.

3 - الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتملك:

لمواجهة خطر إفلاس المدين الذي حصل على تمويل لشراء العقار - سواء بطريق القرض التقليدي المحرم أو بطريق المrabحة العقارية الجائز - أو خطر احتمال توقف المدين عن سداد الدين بسبب وفاته أو لأي سبب آخر، ظهر في أوروبا وأمريكا عقد الإجارة التمويلية [Financial Lease] ليضمن وصول الممول إلى حقه بطريقة سريعة.

وللإجارة التمويلية أنواع كثيرة جداً قاسمها المشترك هو: تأجير العقار لمن يريد في النهاية شراءه، بأجرة تساوي ثمن بيع العقار بالتقسيط، ولمدة

مماثلة، مع التزام المؤجر بأن ينقل ملكية العقار مجاناً إلى المشتري عند سداد القسط الأخير لعقد الإجارة. فيبقى العقار ملكاً للبائع، وإذا لم يسدد المستأجر الإيجار لأي سبب، يستطيع المؤجر إخلاءه واسترداد العقار بصفته مالِكاً. ولو أفلس المستأجر يسترد المؤجر العقار ولا يستطيع دائنو المستأجر وضع يدهم على العقار، لأنه ليس ملكاً للمستأجر، بل مازال مملوكاً للممول المؤجر.

ولتمييز الإجارة التمويلية التي في نهايتها تنتقل ملكية العقار إلى المستأجر، عن الإجارة العادية التي لا ينوي المستأجر فيها تملك العقار، صارت الإجارة العادية تسمى إجارة تشغيلية [Operating Lease].

ويوجد في الإجارة التمويلية بصيغها التقليدية مخالفات شرعية متعددة. ولهذا صدر معيار شرعي من أيوفي^(*) (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية) يتضمن صيغة تستبعد هذه المخالفات سميت الإجارة المنتهية بالتمليك.

ففي عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك (الإيجار التمويلي) الموافقة لأحكام الشريعة الإسلامية يبرم عقد إيجار بين المؤسسة المالية (المؤجر) وبين العميل (المستأجر) تكون فيه الأجرة الإجمالية عن كامل مدة العقد تساوي قيمة العقار مضافاً إليها الربح الذي تستهدفه المؤسسة المالية.

(*) أيوفي: هي إحدى أبرز المنظمات الدولية غير الربحية الداعمة للمؤسسات المالية الإسلامية، تأسست عام 1991م ومقرها الرئيسة بملكة البحرين، ولها منجزات مهنية بالغة الأثر على رأسها إصدار 100 معياراً حتى الآن في مجالات المحاسبة والمراجعة وأخلاقيات العمل والحوكمة بالإضافة إلى المعايير الشرعية التي اعتمدها البنوك المركزية والسلطات المالية في مجموعة من الدول باعتبارها الزامية أو إرشادية، كما تحظى الهيئة بدعم عدد من المؤسسات الأعضاء من بينها المصارف المركزية والسلطات الرقابية والمؤسسات المالية وشركات المحاسبة والتدقيق والمكاتب القانونية من أكثر من 43 دولة، وتطبق معايير الهيئة حالياً المؤسسات المالية الإسلامية الرائدة في مختلف أنحاء العالم، والتي وفرت درجة متقدمة من التجانس للممارسات المالية الإسلامية على مستوى العالم. وتصدر أيوفي خمسة أنواع من المعايير، بلغ مجموع الصادر منها حتى الآن 98 معياراً.

ويمكن للمؤسسة المالية أن تتفق مع العميل طالب التمويل على سداد دفعة إيجارية مقدمة عند إبرام العقد، مع سداد باقي الأجرة شهرياً أو سنوياً بحسب الاتفاق.

ويفترق عقد الإجارة المنتهية بالتملك الجائز شرعاً عن عقد الإجارة التمويلية التقليدية في عدة أمور أهمها:

1 - تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك جميع أحكام عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، فيكون المؤجر مسؤولاً عما يصيب العقار من أضرار، ما لم يكن المستأجر هو المتسبب فيها.

2 - يكون التأمين على العقار من مسؤوليات المؤجر وعلى حسابه، ويجوز له أن يوكل المستأجر في تنفيذ إجراءات التأمين نيابة عنه ولكن على حساب المؤجر.

3 - لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر غرامة تأخير إذا لم يسدد الأجرة في موعدها.

4 - يتم تملك العقار للمستأجر بعقد منفصل بعد انتهاء عقد الإجارة إما بعقد بيع أو عقد هبة، تنفيذاً لوعده مسبق يتم إبرامه عند إبرام عقد الإجارة.

نصائح حول شراء عقار بالإجارة المنتهية بالتملك:

إن الخطر الأكبر الذي يواجه المستأجر/المشتري في هذا العقد هو أن تتغير ظروفه المالية (يفقد وظيفته أو يصاب بمرض خطير لا قدر الله) فلا يستطيع الاستمرار في دفع الأجرة حتى انتهاء عقد الإجارة. ولو وقع ذلك فمن المحتمل أن يجبره المؤجر (المالك) على إخلاء العقار دون أن يملك العقار.

مع أن ما دفعه باسم أجرة، يشمل في الحقيقة بعض ثمن العقار الذي كان سيوهب له مجاناً لو استمر في دفع «الأجرة» حتى نهاية العقد. فلا ريب أن الأجرة الدورية تتضمن بعض ثمن العقار.

وللتخفيف من هذا الخطر، على المستأجر/ المشتري:

(أ) التأكد من وجود مصادر يمكن أن تسعفه لو عجز عن متابعة دفع الأجرة.

(ب) الحذر من الدخول في عقد يتضمن أقساطاً صغيرة في السنوات الأولى وأقساطاً كبيرة في السنة أو السنوات الأخيرة.

(ج) يفضل أن يدفع المستأجر/ المشتري أكبر مقدار يستطيع كدفعة أولية، ليخفف الأقساط اللاحقة.

4 - المشاركة المتناقصة:

المشاركة المتناقصة هي شركة يتعهد فيها أحد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجياً إلى أن يملك المشتري المشروع بكامله. وهي تتلافى الخطر الأكبر الذي يواجه المستأجر في الإجارة المنتهية بالتمليك المتمثل في تغير ظروف المستأجر بما يمنعه من الاستمرار في دفع الأجرة وتملك المشروع أو العقار، كما تقلل من الخطر المحتمل الذي يواجه البائع في بيع العقار بالمرابحة.

مثال إيضاحي للمشاركة المتناقصة:

عند زيد قطعة أرض قيمتها 20 ألف دينار، يريد أن يبني عليها منزلاً كلفة بنائه 80 ألفاً، لكنه يحتاج تمويلاً لإنجاز البناء. فحسب عقد «المشاركة المتناقصة»، ستكون حصة زيد أول فترة بعد تشييد المنزل هي 20 % من مجموع رأس مال هذه المشاركة (الأرض والمنزل عليها) وحصة الممول 80 % من المجموع.

افتراض أن الأجرة السنوية لهذا المنزل هي خمسة آلاف دينار، فإن تم تأجيره لثالث، فإن حصة زيد من الأجرة هي ألف دينار يستطيع إن شاء استخدامها في شراء حصة الممول بالتدريج.

كما يجوز أن يسكن زيد المنزل بوصفه مستأجراً لحصة شريكه، فيدفع له أربعة آلاف كل سنة، ويضيف من أمواله الأخرى مبلغاً دورياً يشترى به حصة شريكه الممول بالتدريج.

وكلما اشترى زيد حصة من العقار، تملك ما يقابلها، إلى أن يملك العقار بكامله.

ولولم يستطع زيد لأي سبب متابعة شراء حصص شريكه الممول، وتقرر تصفية الشركة، فإن حصة كل طرف من حصيلة البيع ستكون بنسبة ما يملكه قبل التصفية. فلا يفوت حق أي من الطرفين.

وقد وضع المعيار الشرعي رقم 12 لأيووفي متطلبات شرعية دقيقة لصحة هذا العقد، يجب التأكد من تحقيقها، اجتناباً للمنازعة(*) . كما يجب أن يتأكد متخصص بأن نقل الحصص العقارية يتم إثباته بطريقة يُحتج بها قضاءً.

5 - تمويل حق الانتفاع:

حق الانتفاع في القانون هو حق عيني للمنتفع، يخوله - لقاء عوض - استعمال عين مملوكة للغير واستغلالها لمدة طويلة (مثلاً 99 سنة). ويمكن للمنتفع بيع حقه للغير ضمن المدة المحددة للانتفاع، وفي معظم القوانين ينتهي هذا الحق بموت المنتفع.

وهو يختلف عن تملك منفعة العقار لقاء أجره بعقد الإجارة العادي (الإجارة التشغيلية)، كما يختلف عن عقد إجارة العقار مجاناً للمستعير.

أما من الناحية الشرعية فحق الانتفاع بعوض، فيه شبه بعقد البيع من وجه وبعقد الإجارة من وجه آخر، غير أنه لا يمكن إلحاقه بأحدهما لوجود فروق له عن كل منهما، وعلى ذلك فإنه يعتبر عقداً مستحدثاً تطبق عليه قواعد الشريعة العامة في العقود.

(*) انظر هذه الشروط في الفقرة (5) المشاركة المتناقصة من المعيار الشرعي رقم (12) الشركة «المشاركة» والشركات الحديثة. من كتاب المعايير الشرعية الصادر عن أيوفي (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية).

ولحق الانتفاع العقاري صور متعددة يختلف حكمها الشرعي بين الإباحة والتحریم ومن صورہ الجائزۃ قیام جهة - كالحكومة - تملك عقاراً بتملیك الانتفاع به لطرف آخر - سواء كان شخصاً طبعياً أو معنوياً - مدة طويلة قد تصل إلى 99 سنة، مع احتفاظها بملكية العين (الرقبة) وإبقائها مسجلة باسمها، والتأشير في السجل العقاري بأن عليها حق انتفاع لمدة معينة. هذه الصورة فيها شبه بالبيع وبالإجارة ولا تتعارض مع قواعد الشريعة الإسلامية. ولمالك هذا الحق، الانتفاع به بنفسه أو بغيره، واستغلاله واستحقاق مكاسبه وغنمه. وفي المقابل يتحمل التبعات المتعلقة به كالصيانة بأنواعها والضرائب والتأمين إن وجد. ويجوز له التصرف فيه بالبيع والهبة والرهن ونحوه، ولكن ليس له حق التصرف بالعين.

ويتحمل مالك العين التكاليف غير المعتادة للانتفاع بالعين مثل: مصروفات الصيانة الأساسية، وكذا الإصلاحات الجسيمة المتعلقة بها، ما لم يشترط على المنتفع تحملها، ولا يتعارض ذلك مع منع تحميل المستأجر في عقد الإجارة الصيانة الأساسية لأن حق الانتفاع ليس إجارة من كل وجه.

ويتهي حق الانتفاع بهلاك العين ولا يلزم مالك العين بإعادتها كما كانت حتى لو وقع الهلاك بغير خطأ المنتفع ويسقط من عوض حق الانتفاع ما يقابل باقي المدة. كما ينتهي حق الانتفاع العقاري بانتهاء مدته، أو بالتنازل عنه، أو بالإقالة، أو بالفسخ عند مخالفة شروط العقد. والأصل شرعاً عدم انتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع، وفي حال نص القانون على انتهاء حق الانتفاع بالموت فيسقط من العوض ما يقابل المدة الباقية بعد الموت تجنباً للغرر المبطل للعقد.

ومن التطبيقات الجائزة عند التعامل بحق الانتفاع ما يلي:

أ. التنازل عن حق الانتفاع - بما له من حقوق وما عليه من التزامات - لطرف ثالث، ويحل المنتفع الجديد محل المنتفع السابق في علاقته مع مالك العين.

ب. قيام مالك العين ببيع حق الانتفاع بعقار لمطور ليقوم بالبناء عليه وتأجير تلك المباني، سواء كانت إجازة عين بعد البناء، أو إجازة موصوفة بالذمة قبل البناء.

ج. بيع حق الانتفاع لعين مؤجرة، مع نفاذ عقد الإيجار في حق المنتفع الجديد، فيحل محل من باعه في حقوق عقد الإجازة والتزاماته.

6 - صكوك التمويل:

يجري في أسواق المال التقليدية تداول السندات (وهي وثائق دين تعطي حامل السند فائدة ربوية محددة، ولها أجل تصفية معين يسد فيه المدين مُصدر السند كامل الدين وفوائده لحاملي السندات).

كما يجري تداول الأسهم (التي تمثل وثائق ملكية دائمة وحقوقاً في نشاط الشركات التي تصدرها، وليس لها عائد محدد ولا أجل تصفية).

أما الصكوك فهي وثيقة مالية ابتكرتها المؤسسات الإسلامية حديثاً، هدفها أن تقدم بطريقة شرعية بعض وظائف السندات (توليد دخل دوري، وقابلية التداول، مع تحديد أجل للتصفية يلتزم فيه مُصدر الصكوك أن يشتري الصكوك من حامليها). فمن يبيع الصكوك يحصل على تمويل، ومن يشتريها يقدم تمويلاً (أي يستثمر مدخراته).

والصكوك أداة تمويل مركبة، ولها صيغ كثيرة جداً، لا يمكن تعميم الحكم الشرعي عليها بالمنع أو الإباحة، بل يعتمد ذلك على تفاصيل كل صك. ومن أهم شروط قبولها الشرعي ألا يُضمَّن مُصدِر الصكوك رأس مال المكتتبين فيها. لأن هذا الضمان يعني أن المبلغ الذي دفعه المكتتبون هو دين على المُصدِر. فأى زيادة يحصلون عليها فوقه هي ربا محرم.

وهذا الضمان الممنوع يحصل إذا التزم مُصدِر الصكوك - وهو صاحب المشروع الاستثماري الممول بالصكوك - أن يشتري صكوكه بالثمن الأصلي الذي دفعه المكتتبون، بصرف النظر عن ربحية المشروع.

فلا بد لمن يريد شراء أي صك التأكد من موافقته للشريعة الإسلامية بأن يستشير خبيراً يثق فيه يدرس نشرة إصداره التفصيلية، ويأخذ في الحسبان الجهة الشرعية التي أجازت الصك، وهل هي مسؤولة عن الرقابة الشرعية اللاحقة لإصدار الصك حتى تصفيته.

صكوك التمويل العقاري:

نُعرِّف فيما يلي ببعض صكوك التمويل العقاري، المقبولة فقهاً من حيث المبدأ، مع التأكيد أنه لا يمكن معرفة الجائز من الممنوع إلا بعد دراسة تفاصيل كل صك.

صكوك المرابحة العقارية:

المكتتبون في هذه الصكوك هم المشترين للعقار، وحصيلة الاكتتاب هي تكلفة شراء العقار نقداً من مالكة الحالي، وبذلك يملك حملة الصكوك العقار الذي سيبيعونه بالمرابحة لمن يريد شراءه بالتقسيط، بثمان مقسط يتضمن ربحاً لهم فوق الثمن النقدي الذي دفعوه.

ولأن مستحقات هذه الصكوك هي أقساط الثمن المؤجل وهي دين على المشتري، فلا يجوز تداولها (أي بيعها وشرائها) بغير قيمتها الإسمية. فمن يشتري صكاً عند الاكتتاب، لا بد أن يحتفظ به إلى حين التصفية ليحلّ له الربح.

صكوك الانتفاع العقاري:

يمكن أن نضرب مثلاً لصكوك الانتفاع العقاري بأن يقوم مطور عقاري بشراء حق انتفاع لمدة 60 سنة على أرض. ويُعد مخططات هندسية تفصيلية لبناء مجمع سكني عليها وتأجير مساكنه، ويقسم مشروع المجمع إلى 2400 حصة متساوية يمثلها 2400 صك انتفاع، ثم يبيع الصكوك بثمن محدد. فبذلك يكون مجموع حملة الصكوك قد اشترى حق الانتفاع من المطور، وحلّوا محله بكامل حقوقه وواجباته تجاه مالك رقبة الأرض. وحامل كل صك له حصة من أية أرباح يحققها المشروع. وبعد إنشاء المجمع، تصبح صكوك الانتفاع قابلة للتداول (أي البيع والشراء بأي ثمن بالتراضي).

صكوك لشراء عقار مؤجر، أو موعود باستئجاره:

المصدر لتلك الصكوك هو البائع لعقار مؤجر أو موعود باستئجاره، والمكتتبون فيها مشتررون للعقار، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن الشراء، ويملك حملة الصكوك العقار بغنمه وغرمه، مشاركة فيما بينهم. وتبقى عقود الإيجار القائمة حين البيع بين بائع العقار والمستأجرين الحاليين سارية وملزمة للطرفين. وتُدفع الإيجارات بعد البيع إلى حملة الصكوك. ويجوز تداول هذه الصكوك بعد تملك حملة الصكوك للعقار.

7 - الاستصناع العقاري:

الاستصناع نوع من عقود البيع، يطلب فيه المستصنع (الذي سيشتري) شيئاً محدد المواصفات من الصانع ليصنعه، ويسلمه في أجل محدد لقاء ثمن محدد. مثلاً ثوباً أو أثاثاً لغرفة بمواصفات معينة.

ويجوز استصناع الأبنية التي ستبنى على أرض معينة يملكها الصانع أو المستصنع، أو يملك أحدهما منفعتها. وهذا هو استصناع عقاري.

مثلاً: عند زيد قطعة أرض، فاستصنع مقاولاً لبنني له عليها منزلاً خلال 18 عشر شهراً بمواصفات محددة، بثمن قدره عشرون ألف دينار.

وعقد الاستصناع مرن جداً من حيث طرق التمويل الشرعية المتاحة فيه. فيجوز الاتفاق على تسليم الثمن مقدماً دفعة واحدة (حيث المشتري يمول المقاول/ البائع)، أو مؤجلاً لمدة محددة، مثلاً سنة بعد تسليم المنزل (حيث المقاول/ البائع يمول المشتري) أو مقسطاً بأية طريقة يتراضيان عليها.

إن أهم مخاطرة تواجه الطرفين - وبخاصة المشتري - هي الاختلاف حول المواصفات عند التسليم. فقد يرى المشتري أنها تختلف عما اتفقا عليه ويرى المقاول أنها مطابقة، مما يؤدي لمشاحنات طويلة تضر الطرفين. ولتقليل هذه المخاطرة، لابد من اختيار مقاول ذي خبرة وسمعة ممتازة، مع التصريح في العقد بأسلوب حسم الخلاف في المواصفات.

الاستصناع الموازي:

يجوز في الاستصناع عموماً وأيضاً في الاستصناع العقاري أن تدخل مؤسسة مالية وسيطاً بين الطرفين (المقاول والمشتري) لتقدم هي التمويل، فيتعاقد

المشتري/ المستصنع طالب المنزل مع المؤسسة المالية بوصفها صانعاً، على أن يدفع لها ثمناً وليكن مثلاً 26 ألف دينار مقسطة على أربع سنوات بعد تسلمه المنزل. وتقوم المؤسسة المالية بالتعاقد مع المقاول (بعلم عميلها طالب المنزل وموافقه)، على البناء وفق المواصفات ولأجل يسبق أجل التسليم الذي التزمت به المؤسسة تجاه عميلها. فالمؤسسة المالية تتسلم المنزل بعد إنجازه من المقاول بصفتها مستصنعاً، ثم تقدمه لعميلها بصفتها صانعاً. وتدفع المؤسسة للمقاول ثمناً نقدياً معجلاً، مثلاً عشرين ألفاً، هو أقل من الثمن المؤجل الذي باعت به المنزل للمشتري المستصنع عميل المؤسسة. والفرق بين الثمنين (سنة آلاف دينار في مثلنا، هو هامش ربح للمؤسسة). والمؤسسة تصبح هي المسؤولة تجاه عميلها المشتري عن أي إخلال بالعقد (تاريخ التسليم وسائر المواصفات)، حتى لو كان السبب هو تقصير المقاول، الذي يبقى مسؤولاً تجاه المؤسسة.

ومن أهم أحكام الاستصناع عموماً - عقارياً كان أم غير عقاري - أنه يجوز فيه اشتراط غرامة تأخير مالية على الصانع لو تأخر في التسليم، وهذا التزام مادي بتسليم عين (وليس التزاماً بدين نقدي مستحق، تعدد الزيادة عليه للتأخير رباحاً محرماً)، كما لا يجوز للمستصنع (المشتري) أن يبيع المصنوع قبل أن يقبضه من الصانع.

البيع على المخطط:

هذا نوع جائز من بيوع الاستصناع صورته أن يُعَدَّ المقاول مخططات تفصيلية لمبانٍ سكنية في موقع محدد، ويعرضها على راغبي الشراء حتى قبل أن يبدأ البناء.

وينطبق البيع على المخطط سائر ما ذكرناه عن الاستصناع، والاستصناع العقاري.

وننوه خاصة بما يلي:

(أ) يجب أن تكون الأرض معينة، يملكها الصانع (المقاول) أو المستصنع، أو يملك أحدهما منفعتها.

(ب) وأنه لا يجوز للمستصنع (المشتري) أن يبيع المصنوع قبل أن يقبضه من الصانع.

8 - عقود البناء والتشغيل والإعادة ("B.O.T") (Build, Operate, Transfer)

هذا العقد (B.O.T) هو منظومة تشمل عدة عقود، هدفها النهائي تمويل مرفق كبير من مرافق البنية الأساسية، التي تنهض بها الدولة عادة بمواردها الذاتية. لكن عندما لا تتوافر هذه الموارد، يبرز التمويل بعقد (B.O.T) بديلاً ممكناً.

وفي عقد (B.O.T) تتفق جهة عامة، مع شركة ممولة للمشروع على إقامة المرفق وإدارته، وقبض العائد منه، خلال فترة متفق عليها، بقصد استرداد رأس المال المستثمر مع تحقيق عائد معقول، ثم تسليم المرفق للجهة العامة.

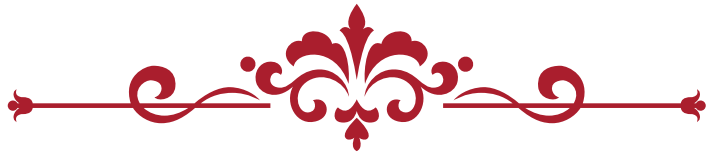
مثال إيضاحي لعقد B.O.T

تريد دولة إنشاء طريق سريع بين مدينتين، أو تريد إنشاء محطة توليد كهربائية كبيرة، وليس عندها موارد كافية، فتدخل في عقد (B.O.T) مع شركة خاصة يتم إنشاؤها خصيصاً لتمويل هذا المشروع ثم تشغيله وصيانته وجباية عائداته (رسوم من السيارات، أو رسوم الكهرباء من الجمهور) لفترة محددة - عشرين سنة مثلاً. ثم تعاد أو تُنقل ملكية المشروع وإدارته إلى الدولة.

وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي الدولي عام 1430 هـ/ 2009 م، جواز الأخذ بعقد البناء والتشغيل والإعادة في تعمير الأوقاف والمرافق العامة. وهناك تنويعات كثيرة مقبولة في عقد (B.O.T) لتلائم المتطلبات المختلفة للأطراف، منها درجة قدرتهم ورغبتهم في تحمل المخاطر.

فلو ترددت مثلاً الشركة الخاصة في الدخول في المشروع خشية أن تقل أعداد السيارات المستخدمة للطريق، فينخفض العائد المتوقع، أو تقع خسارة، فيمكن للحكومة أن تستأجر الطريق من الشركة لمدة خمس عشرة سنة بعد إنشائه، وتحدد الأجرة بالتراضي بحيث تولد عائداً مقبولاً للمالكي الشركة. وحينئذ تذهب الرسوم من السيارات إلى الحكومة، التي منها تدفع أجرة الطريق إلى الشركة. فإن زادت الأجرة عن ذلك ذهبّت الزيادة للحكومة، أو قلّت تحمّلت الحكومة الفرق.

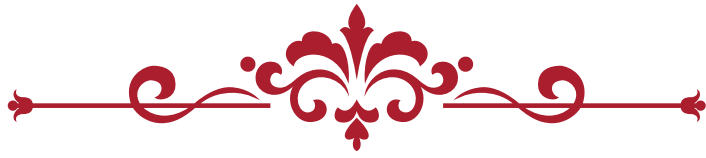
ويمكن للشركة الخاصة أن تحشد التمويل اللازم من الجمهور، بتقسيم المشروع إلى حصص تمثلها صكوك ليشتريها الأفراد والمؤسسات المالية، لاستثمار أموالهم. وحيث إن هذه الصكوك تمثل ملكية حقيقية لأعيان المشروع وحقوقه فيمكن تداولها في السوق بالتراضي بعد إنشاء المشروع.



القسم الثالث:

فتاوى المسائل العقارية





الباب الأول
إجارة العقارات



ويتضمن المسائل التالية:

- التأجير من الباطن في الوحدات المكتبية.
- اشتراط التعويض في حال فسخ عقد الإدارة الفندقية.
- التأجير لنشاط سوق مركزي في العقار المملوك للشركة.
- طريقة حساب الأجرة عن فترة عدم إخلاء العقار بعد انتهاء عقد الإجارة.
- الضوابط والإجراءات الشرعية للتعامل مع العملاء المتعثرين بالسداد.
- إعادة جدولة الأقساط المتأخرة في عقد التأجير.
- تأجير المحلات لمطاعم تقدم الشيشة.
- تأجير المحلات للصالونات النسائية.
- رفع دعوى قضائية على المدين المتأخر بالسداد تتضمن المطالبة بفوائد التأخير القانونية.
- التنازل عن عقد التأجير لطرف آخر مقابل مبلغ من المال (بدل خلو).

التأجير من الباطن في الوحدات المكتبية

1 السؤال :

استأجرت الشركة مكتباً، ثم بدا لها أن تؤجر جزءاً منه بالباطن لشركة أخرى، بشرط أن تلتزم الشركة الأخرى بأن تعمل في مجال محدد دون غيره من المجالات، فما حكم هذا الشرط؟

الجواب :

إذا أذن المالك الأصلي للعين المؤجرة بتأجيرها كلياً أو جزئياً من الباطن فلا مانع من أن يؤجرها المستأجر من الباطن وأن يشترط على المستأجر منه من الباطن أن يستخدم العين في مجال محدد فقط دون مجالات أخرى قد تلحق به ضرراً، لأن من حق المؤجر أن يقيد المستأجر بقيود تمنع الضرر عنه (*).

اشتراط التعويض في حال فسخ عقد الإدارة الفندقية

2 السؤال :

ترغب الشركة في التعاقد مع شركة إدارة فندقية (مدير فندقي) للقيام بإدارة الفندق الذي تملكه في مكة المكرمة، وجاء في أحد بنود العقد، أنه في حالة فسخ عقد إدارة الفندق من قبل مالك الفندق من غير سبب، أو في حالة بيع الفندق لشركة أخرى وترتب على ذلك فسخ العقد بين المالك الجديد للفندق والمدير الفندقي، فإن المدير الفندقي يُلزم مالك الفندق بدفع تعويض مقداره ثلاثة أضعاف معدل أجره الإدارة خلال آخر ثلاث سنوات، أما إذا تم تحويل العقد لشركة أخرى في الثلاث السنوات الأولى من مدة العقد فإن المدير الفندقي سيقدر التعويض بناء على عمله خلال الفترة الأخيرة .

الجواب :

يحق لشركة إدارة الفنادق المطالبة بالتعويض إذا فسخ مالك الفندق (الشركة) العقد معه قبل انتهاء مدته، أو في حالة بيعه البرج واستغناء المالك الجديد عن العقد المبرم مع شركة إدارة الفنادق (المدير الفندقي)، أما إذا لم يفسخ المالك الجديد العقد معها ورغب في الاستمرار في عقد الإدارة الفندقية فلا يحق لها حينئذ أن تطالب مالك الفندق بأي تعويض عن فسخ العقد بينهما الذي تم بتراضي الطرفين.

ويحدد مقدار التعويض إما بالاتفاق المسبق بأن يكون التعويض مبنياً على دراسة دقيقة للضرر الفعلي الذي يمكن أن يقع على شركة إدارة الفنادق حسب الخبرة والتجربة التي لدى الطرفين أو بمقدار الضرر الفعلي الذي يحدده الخبراء بعد وقوعه، وإذا لم يتوصل إلى نتيجة يلجأ الطرفان إلى التحكيم (*).

(*) هـم: 06/1/3

التأجير لنشاط سوق مركزي في العقار المملوك للشركة

3 السؤال :

ما شرعية عقد الإيجار الذي ستبرمه الشركة مع شركة أسواق مركزية، لتأجير مساحة من البناية بغرض جعلها سوقاً مركزياً، وقد أعد هذا العقد لتنظيم هذا التعاقد.

الجواب :

اطلعت الهيئة على العقد ورأت أنه عقد إجارة، قد استوفى أركانه وشروطه الشرعية المطلوبة، وحددت فيه العين المؤجرة وأجرتها، ومدة العقد، وحيث إن نشاط المستأجر (سوق مركزي) جائز شرعاً، فلا مانع من اعتماد العقد والتعامل به (*).

* * * *

(*) ع م: 06/6/8

طريقة حساب الأجرة عن فترة عدم إخلاء العقار بعد انتهاء عقد الإجارة

4 السؤال:

في بعض معاملات التأجير المنتهي بالتملك التي تبرمها الشركة مع عملائها، يتخلف العميل عن سداد الأجرة التي استحققت والتي تمكنه من تملك العقار المستأجر، ويظل بعد انتهاء مدة عقد التأجير منتفعاً بالعقار لفترة من الزمن ولا يمكن الشركة في هذه الفترة من التصرف بالعقار، وحفظاً لحقوق الشركة فإنها تطالب المستأجر بدفع أجرة مقابل الفترة التي انتفع فيها بالعقار بعد انتهاء مدة العقد وحتى إخلائه العقار وتسليمه للشركة.

فما هي الطريقة الشرعية التي يجب أن تحتسب فيها الأجرة مقابل الانتفاع بالعقار بعد انتهاء مدة العقد؟

الجواب:

يجوز أن يتم الاتفاق مع المستأجر على أنه في حال عدم إخلاء العقار وتمكين الشركة من الانتفاع به أو التصرف فيه فإن الشركة سترتب عليه أجرة يومية أو شهرية مقابل انتفاعه بالعقار بعد انتهاء مدة العقد.

ويفضل أن يكون تحديد الأجرة والاتفاق مع المستأجر على هذا الإجراء في بداية التعاقد، وللشركة الحق في تحديد الأجرة التي تراها مناسبة، وإن زادت على أجرة المثل.

أما بالنسبة للمعاملات التي لم تتفق الشركة مع المستأجر فيها ابتداءً على دفع
أجرة عن مدة شغله للعقار بعد انتهاء عقد التأجير، فللشركة أن تطالب
المستأجر بالتعويض عن الضرر الذي تكبدته الشركة بسبب عدم قيامه
بإخلاء العقار أو بتمكينها من الانتفاع به، والضرر هنا قد يساوي أجرة
المثل أو يزيد أو يقل عنها(*) .

* * * *

الضوابط والإجراءات الشرعية للتعامل مع العملاء المتعثرين بالسداد

5 السؤال:

طلب الاعتماد الشرعي لدليل الإجراءات الشرعية للتعامل مع العملاء المتعثرين بالسداد في عقود الإجارة المنتهية بالتملك، وأحكام المدين المماطل، الذي أعده المدقق الشرعي وإدارة الشركة.

الجواب:

بعد الاطلاع على الإجراءات الشرعية، اعتمدت بالنص التالي:

الإجراءات الشرعية للتعامل مع العملاء المتعثرين بالسداد في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك:

أولاً: العقار المؤجر إجارة منتهية بالتمليك هو ملك للشركة ملكية تامة ولها حق التصرف فيه.

ثانياً: المديونية المستحقة للشركة على العميل هي مقابل عقد الإيجار المنتهي بالتمليك الموقع بين الطرفين، وهذه المديونية لا تزيد عن ما هو متفق عليه في العقد، إلا في حال استغلال العميل للعقار بعد انتهاء مدة العقد.

ثالثاً: إن لم يستطع المدين الذي حلت عليه المديونية السداد لإعساره فيجب إنظاره وعدم مطالبته بالدين عملاً بقوله تعالى: ﴿وَإِنْ كَانَ دُوعُسْرَةً فَنِظْرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ﴾.

رابعاً: إن كان المدين موسراً يستطيع السداد وماطل فيه فتطبق عليه الأحكام الفقهية الخاصة بالمدين المماطل الموضحة في إجراءات المدين المماطل.

خامساً: للشركة احتساب أجرة شهرية محددة في العقد على العميل المستغل للعقار بعد انتهاء مدة العقد.

سادساً: أحكام متعلقة بالعقار المؤجر:

(1) في حال تعثر العميل وعدم سداده ما هو مستحق عليه لصالح الشركة، فللشركة استعادة العقار والتصرف فيه كما تشاء لأنه ملكها.

(2) في حال رفض المستأجر إخلاء العقار بعد انتهاء العقد فإنه يعد غاصباً للعقار.

(3) لا يجوز للشركة تأجير العقار من جديد إن لم تتمكن من إخلائه من المستأجر السابق لأنها في هذه الحال غير قادرة على تسليم المنفعة للمستأجر الجديد.

(4) يجوز للشركة أن تبرم مع العميل الجديد الراغب في الاستئجار وعداً باستئجار العقار وإن لم يُخَلِّ المستأجر السابق العقار.

(5) يجوز للشركة أن تبيع العقار حتى وإن لم يُخَلِّه المستأجر السابق، بشرط إعلام المشتري وموافقه على شرائه على هذه الحال.

(6) إذا كان العقار أرض فضاء فيجوز للشركة بيعه أو تأجيره إجارة منتهية بالتملك وذلك في حال تعثر العميل السابق عن السداد وانتهاء عقده مع الشركة.

7) إذا كان المستأجر المتعثر في السداد قد استأجر أرضاً من الشركة وشيد عليها بناءً بموافقة الشركة، ورغبت الشركة في بيع العقار لاستيفاء حقها، فعليها تعويض العميل عن تكلفة البناء الذي أقامه على الأرض، إلا إن كان المبلغ المستحق على العميل أعلى من قيمة العقار مع البناء ففي هذه الحال لا يستحق العميل مقابل هذا البناء.

8) للشركة الحق في التنفيذ على الضمانات المأخوذة من العميل ومنها: (التصرف في العقار الذي هو ملك للشركة - التنفيذ على إقرار الدين الموقع من العميل).

9) للشركة أخذ حوالة حق على الإيجارات المستحقة من مستأجري العقار بالباطن من عميل الشركة المستأجر منها.

سابعاً: الشركة غير مسيطرة بالبحث عن حال العميل المستأجر منها من ناحية العسر أو اليسر.

وعليه فللشركة اتخاذ الإجراءات القانونية ضده حتى يثبت إعساره قانوناً.

ثامناً: يكون عبء إثبات الإعسار على العميل المستأجر ذاته.

تاسعاً: للشركة الحق في عدم تنفيذ الوعد بالتمليك المنصوص عليه في العقد عند مخالفة العميل شروط العقد.

(إجراءات المدين المماطل)^(*)

الحكم الشرعي:

تحريم مماطلة المدين المماطل.

ثبوت المماطلة:

تثبت المماطلة إذا تأخر المدين عن السداد في الموعد المحدد بعد المطالبة المعهودة ما لم يثبت المدين إعساره.

(*) مقتبس بتصرف يسير من المعيار الشرعي رقم (3) بشأن المدين المماطل الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)

التعويضات والمطالبات:

1. لا يجوز التعويض المالي نقداً أو عيناً، وهو ما يسمى بالشرط الجزائي، على المدين/ المستأجر إذا تأخر عن سداد الدين/ القيمة الإيجارية، سواء نص على مقدار التعويض أو لم ينص، وسواء كان التعويض عن الكسب الفائت (الفرصة الضائعة) أو عن تغير العملة.
2. لا تجوز المطالبة القضائية للمدين المماطل بالتعويض المالي نقداً أو عيناً عن تأخير الدين.
3. يجوز تحميل المدين المماطل مصروفات الدعوى وغيرها من المصروفات التي غرمها الدائن من أجل تحصيل أصل دينه.
4. يحق للدائن طلب بيع الرهن لتسييله، دون الرجوع إلى القضاء إن أخذ من العميل إذناً مسبقاً بالعقد.

الجزاءات المعنوية:

يحق للمؤسسة إدراج اسم المدين المماطل في قائمة العملاء غير المرغوب في التعامل معهم (القائمة السوداء)، وتحذير المؤسسات الأخرى منه، سواء عند استفسارها عنه أو مباشرة بتبادل المؤسسات لتلك القوائم.

أحكام عامة:

يحق للمؤسسة تتبع أحوال المدين المماطل وتصرفاته المالية، وهذا من ملازمته ومتابعته^(*).

(*) ن م: 09/4/5

إعادة جدولة الأقساط المتأخرة في عقد التأجير

6 السؤال :

ما شرعية قيام الشركة بإعادة جدولة الأقساط المتأخرة في معاملات الإجارة المنتهية بالتملك؟

الجواب :

يجوز في عقد الإجارة اتفاق الطرفين على تعديل الأجرة للفترات المستقبلية بالزيادة أو النقص، وكذلك يجوز لهما الاتفاق على زيادة مدة العقد أو إنقاصها، وعليه لا مانع شرعاً من إعادة جدولة الأقساط المتأخرة بشرط أن لا تتضمن هذه الجدولة أية إضافة مالية من قبيل غرامة التأخير أو التعويض عن الكسب الفائت أو تكلفة الأموال^(*).

* * * *

(*) ن ق: 13/4

تأجير المحلات لمطاعم تقدم الشيشة

7 السؤال :

تمتلك الشركة مجعاً تجارياً لغرض تأجيره على مستثمرين في أنشطة تجارية متعددة، وتحرص الشركة على التنوع في هذه الاستثمارات التجارية وتنويع الخدمات المقدمة فيه لما يعود بالنفع على المجمع التجاري ورواده ومستثمريه، وقد تقدم للإستئجار في المجمع أحد المطاعم الشهيرة وتبين لنا أنه يقدم لمرتابه الشيشة، فما حكم التأجير له؟

الجواب :

اختلفت أقوال أهل العلم في حكم الشيشة بين المنع والكرهة والجواز، وعليه فإن التأجير لمطاعم تقدم الشيشة لمرتابها لا يخلو من شبهة، وحيث إن نشاط تقديم الشيشة نشاط جزئي ضمن أنشطة مباحة، فإننا نرى أن الأولى عدم التأجير مطلقاً لمطاعم تقدم منتج الشيشة لعملائها خروجاً من الشبهات، فإن قامت الشركة بالتأجير لمطاعم تقدم الشيشة، فإننا ننصح بتجنب نسبة من إيجار المطعم تماثل نسبة إيراد الشيشة إلى بقية مبيعات المطعم إن أمكن معرفتها، ويمكن اللجوء لتقدير تلك النسبة إن تعذر العلم بها، وهذا على سبيل التنزه لا الوجوب بالنظر إلى أن أصل النشاط الذي يمارسه المطعم مشروع بالجملة، فضلاً عن اختلاف أقوال أهل العلم في حكم الشيشة، ونوصي بعدم التوسع بالتأجير لمثل هذه المطاعم خروجاً من أية شبهات (*).

* * * *

(*) ع ق: 15/56

تأجير المحلات للصالونات النسائية

8 السؤال:

تمتلك الشركة مجمعاً وبرجاً تجارياً لغرض تأجيره على مستثمرين في أنشطة تجارية متعددة، وتحرص الشركة على التنوع في هذه الاستثمارات التجارية وتنوع الخدمات المقدمة فيه لما يعود بالنفع على المجمع التجاري ورواده ومستثمريه، وقد تقدم للتأجير في البرج التجاري مستثمر لديه صالون نسائي يقدم خدماته للنساء ومعلوم أن خدمات الصالونات النسائية متنوعة وكثيرة وقد تتضمن بعض الأعمال غير الجائزة شرعاً، فما حكم التأجير له؟

الجواب:

إن أصل نشاط الصالون النسائي مشروع في الجملة كتسريح الشعر وصبغه وقصه وإزالته من اليدين والرجلين وتجميل الوجه بالمساحيق وصبغ الأظافر وأعمال الحِنَّة وعموم أعمال الزينة النسائية المشروعة مما تباشره المرأة للمرأة، ولكن قد يعتريه أحياناً ممارسة لأعمال محرمة لا تجوز من حيث الأصل، أو من حيث مباشرته من طرف امرأة لأخرى، أو كان مما اختلف العلماء في حكمه بين المنع والكراهة والجواز، وحيث إن أصل نشاط الصالون مشروع، وما قد يقع فيها من أعمال محرمة أو مختلف فيها ليست غالبية عليها أو هي جزئية بالنظر إلى بقية الأعمال المشروعة، فإننا نرى أن الأولى عدم التأجير مطلقاً لصالونات السيدات خروجاً من الشبهات، فإن قامت الشركة بالتأجير لصالون سيدات، فإننا ننصح بتجنب نسبة من إيجار الصالون تماثل نسبة إيراد أعماله المحرمة أو المشتبهة إلى بقية مبيعات الصالون إن أمكن معرفتها، ويمكن اللجوء لتقدير تلك النسبة إن تعذر العلم بها، وهذا على سبيل

التنزه لا الوجوب بالنظر إلى أن أصل النشاط الذي يمارسه الصالون مشروع بالجملة، فضلاً عن اختلاف أقوال أهل العلم في حكم بعض الأعمال التي تبشرها الصالونات النسائية و حكم تأجير المحلات لها، ونوصي بعدم التوسع بالتأجير لمثل هذه الصالونات خروجاً من أية شبهات (*).

* * * *

رفع دعوى قضائية على المدين المتأخر بالسداد تتضمن المطالبة بفوائد التأخير القانونية

9 السؤال :

تعترم الشركة رفع دعوى على أحد مستثمري الوحدات في المجمع التجاري المملوك لها نظراً لتخلفه عن سداد قيمة الانتفاع المتفق عليها لفترات سابقة، علماً بأن صحيفة الدعوى المعدة من قبل مكتب المحاماة تضمنت في ختام طلباتها احتساب الفوائد القانونية بواقع 7% سنوياً على المبلغ الإجمالي المستحق. فما حكم المطالبة بالفوائد القانونية، وما هي آلية التعامل مع المبلغ في حال صدور حكم فيه لصالحنا؟

الجواب :

إذا لم يُثبت العميل للشركة أنه معسر، وتبين لها أنه مليء بماطل فللشركة أن تطالبه بالمبالغ المتأخرة وبالفوائد مع التصريح في الدعوى بأنها تفعل ذلك زجراً للمطالبين وأنها سوف تصرفها في الخيرات.

أما إن أثبت العميل للشركة أنه كان معسراً فهي بين خيارين، الأول: ألا ترفع الدعوى إن كان العميل مستعداً للوفاء فوراً، والثاني: أن ترفعها إن كان ذلك أحفظ لحق الشركة (إذ قد يفلس العميل) لكنها لا تطالب بالفوائد في هذه الحالة.

وفي جميع الأحوال فإن على الشركة أن تتخلص من فوائد التأخير عن الدعوى المرفوعة منها إذا حكم بها القضاء وقبضتها الشركة، وذلك بصرف الفوائد في وجوه الخير العامة، ولا يجوز للشركة الاحتفاظ بها(*) .

* * * *

(*) ع ق: 20/134

التنازل عن عقد التأجير لطرف آخر مقابل مبلغ من المال (بدل خلو)

10 السؤال :

هل يحق للمستأجر بعد التوقيع على عقد التأجير المنتهي بالتملك للوحدة السكنية أن يقوم بالتنازل عن العقد لطرف آخر مقابل حصوله على ربح خاص به، وذلك قبل تحقيق أي منفعة في استلام الوحدة السكنية؟

الجواب :

يجوز للمستأجر أن يتفق مع عميل جديد على أن يتنازل له عن عقد التأجير المنتهي بالتملك المبرم مع الشركة مقابل مبلغ من المال نظير هذا التنازل، وهذا يعتبر من قبيل بدل الخلو الجائر شرعاً، لأن المستأجر هنا قد أخذ مقابلاً عن تنازله عن حق مالي ثابت بالعقد المبرم بين الطرفين.

والطريقة المشروعة لتنفيذ ذلك تتم من خلال وعد ملزم من المستأجر الجديد للمستأجر الأول بأن يدفع له مبلغاً مقابل فسخ عقده مع المالك الأول، ثم يتعاقد المالك مع المستأجر الجديد بعقد إجارة جديد. شريطة موافقة المالك على الفسخ وإتمام هذه العملية وفق ما هو منصوص عليه في العقد بين الطرفين(*) .

(*) ح ق: 23/22



الباب الثاني
بيع العقارات



ويتضمن المسائل التالية:

- بيع عقار لعميل حصل على تمويل ربوي من أجل شراء العقار.
- أحكام الإقالة وآثارها على التعاقد.
- حكم عقد البيع الابتدائي.
- حكم اشتراط البائع تسلم إيرادات العقار إلى حين سداد المشتري للثمن أو لمدة معينة.
- حكم تعليق عقد البيع على موافقة الجهات الرسمية.
- إلزام الوكيل بدفع تعويض للموكل عن الضرر الناتج عن تأخره في تحويل ملكية العقار.
- سداد ثمن شراء العقار إلى جهتين لهما علاقة بعملية البيع.
- أخذ تعويض من البائع إن تأخر في إخلاء العقار.

بيع عقار لعميل حصل على تمويل ربوي من أجل شراء العقار

11 السؤال :

يتقدم إلينا بعض العملاء لشراء أو استئجار إحدى الشقق التي تملكها الشركة عن طريق حصوله على قروض وتمويلات من إحدى الشركات غير الإسلامية، فهل يجوز للشركة التعاقد مع هؤلاء العملاء؟ وهل هناك ضوابط لهذه العلاقة التعاقدية؟

الجواب :

إذا حصل العميل على تمويل ربوي ورغب في شراء أو استئجار شقة أو عقار من الشركة مستفيداً من التمويل الذي حصل عليه، فلا حرج على الشركة في التعامل مع العميل وإتمام المعاملة، لأن الحرمة متعلقة بذمته وليس بماله، ولا علاقة للشركة بمصدر تمويل العميل.

لكن إذا أراد العميل الحصول على التمويل من جهة تمويل ربوي واشترطت عليه تلك الجهة أن يسلمها كتاب «طلب الشراء» من الشركة، فلا يجوز للشركة هنا إصدار كتاب طلب شراء باسم جهة التمويل الربوي بهدف التعاقد مع العميل، وعليه يمكن وضع الضوابط التالية لمثل هذه المعاملات:

- إذا رغب العميل في الحصول على كتاب «طلب شراء» موجه إلى جهة تمويل إسلامية فلا مانع شرعاً من إصدار الكتاب.
- يجب الحرص على توجيه كتب «طلب الشراء» باسم العميل ما أمكن ذلك.

- لا يجوز توجيه كتب «طلب الشراء» باسم جهات التمويل الربوي بناء على طلب العميل.
- ينبغي على الشركة أن توضح لعملائها عند بداية التعاقد بأن الشركة لا تتعامل مع جهات التمويل الربوي^(*).

* * * *

أحكام الإقالة وآثارها على التعاقد

12 السؤال :

في ظل الأزمة العالمية الحالية والتي ألقّت بظلالها على السوق المحلي ومنه قطاع العقار، فإن الشركة تلجأ في الآونة الأخيرة إلى التفاهم مع عملائها لفسخ بعض عقود بيع أو شراء العقارات، من أجل تخفيف التكاليف المترتبة على الشركة من هذه العقود.

فهل هناك ضوابط وتوجيهات شرعية تختص بأحكام الإقالة، يجب على الشركة أن تلتزم بها؟

الجواب :

تفادياً للظروف التي قد تطرأ عقب شراء الشركة للعقار من مالكة وقبل بيعه للعميل، يجوز للشركة أن تضيف شرط الخيار إلى عقد شراء العقار، ويكون إما بخيار النقد أو بخيار الشرط، مما يتيح للشركة عدم إتمام العقد لمدة معينة يتفق عليها مع مالك العقار.

وينبّه هنا إلى أنه يجب على الشركة إذا توافرت لديها سيولة أن تدفع ثمن شراء العقار للمالك، ما لم يكن عليها التزامات حالّة تستغرق السيولة التي لديها، على أن الالتزامات إذا كانت غير محددة بتواريخ معينة فتعتبر حالّة.

وبشأن أحكام الإقالة فهنا عدة صور وضوابط في الإقالة من الناحية الشرعية:

1) الصلح وذلك بأن يفسخ العقد بين الطرفين ويعطى البائع مبلغاً من المال مقابل هذا الفسخ يعوضه عن الأضرار الفعلية التي أصابته بسبب الفسخ.

(2) للشركة أن تتفق مع البائع على الإقالة باعتبارها بيعاً جديداً، فالشركة ملكت العقار وهي في هذه الحالة تعيد بيعه للمالكه السابق بثمان جديد، ويجوز أن يكون البيع بغير الثمن الأول وهذا رأي القاضي أبو يوسف - رحمه الله تعالى - من علماء المذهب الحنفي.

(3) إذا كان العقار محل العقد من العقارات المدرة للدخل، وكان البائع يتسلم هذه الإيجارات في الفترة ما بين توقيع عقد البيع وتسجيل العقار باسم المشتري لدى الجهات الرسمية، فإن هذه الإيجارات تكون من حق المشتري وليست من حق البائع، وفي حال فسخ العقد بين الطرفين فتراعى مبالغ هذه الإيجارات، فتكون هناك مقاصة بين المبلغ المستحق للبائع بموجب الفسخ بين الطرفين والإيجارات التي حصلها البائع من المستأجرين من تاريخ توقيع عقد البيع.^(*)

* * * *

حكم عقد البيع الابتدائي

13 السؤال :

طلب الاعتماد الشرعي لدليل السياسات الائتمانية الذي يعنى بالنص على إجراءات العمليات التمويلية في مجال التمويل العقاري، وقد تضمن الإشارة إلى عقد البيع الابتدائي الذي تبرمه الشركة مع العميل، فما حكم عقد البيع الابتدائي؟

الجواب :

عقد البيع الابتدائي: هو عقد شرعي منجز كامل الأركان تترتب عليه آثاره الشرعية والقانونية إلا أنه عقد تمهيدي للبدء بإجراءات التسجيل الرسمية. وقد طلبت الهيئة إضافة تعريف لهذا المصطلح في صفحة المصطلحات الواردة في دليل السياسات الائتمانية(*) .

حكم اشتراط البائع تسلم إيرادات العقار إلى حين سداد المشتري للثمن أو لمدة معينة

14 السؤال :

تقدمت الشركة لشراء عقار من مالكه على أن تسدد له الثمن خلال مدة معينة، واشترط المالك أن يتسلم إيرادات العقار إلى حين قيامنا بسداد الثمن له، أو لمدة معينة. فما حكم هذا الشرط؟

الجواب :

لا يجوز للمالك أن يشترط على المشتري (الشركة) أن يتسلم الإيجارات حتى يسدد المشتري مبلغ الشراء بالكامل، حيث إن ذلك من قبيل الزيادة على الدين لقاء التأخير، وهو الربا المحرم.

أما إن حددت مدة باتفاق الطرفين تكون فيها الإيجارات لصالح البائع فلا مانع شرعاً من ذلك، ويعد ذلك من قبيل البيع مع استثناء منفعة المبيع مدة معينة.

وعلى إدارة الشركة ألا تبرم عقود الشراء (عقود الدالين) إلا بعد مراجعة المدقق الشرعي لها للتأكد من خلوها من المخالفات الشرعية^(*).

* * * *

(*) ن م: 09/1/3

حكم تعليق عقد البيع على موافقة الجهات الرسمية

15 السؤال :

تمارس الشركة نشاطاتها في عدة قطاعات عقارية ومنها القسائم الصناعية والتي تعد من أملاك الدولة وتقوم الدولة ببيع حق الانتفاع بها للمواطنين، ويتعلق نقل حق الانتفاع بالقسمة الصناعية من طرف إلى آخر على موافقة الهيئة العامة للصناعة وهي الجهة المنظمة لاستغلال هذه القسائم. ولو حظ أن بعض عقود التنازل عن حق الانتفاع بالقسمة الصناعية ينص فيها على التالي:

(هذا البيع معلق على موافقة الجهات الرسمية المختصة على نقل ترخيص الانتفاع بالمبيع إلى من يحدده الطرف الثاني، بحيث يعد هذا العقد لاغياً وغير منتج لأي أثر في حالة رفض الجهات الرسمية نقل ما سبق ذكره باسم من يحدده الطرف الثاني لاحقاً ما لم يكن ذلك راجعاً لفعل الطرف الأول) فما هو الحكم الشرعي في العقد الذي ينص على مثل هذا البند؟

الجواب :

تعليق عقد البيع غير جائز شرعاً، والصحيح استبدال البند المعروف بشرط فاسخ مضمونه فسخ العقد في حالة عدم نقل الترخيص، ويقترح أن يكون النص التالي:

(اتفق الطرفان على أنه في حالة عدم موافقة الجهات الرسمية المختصة على نقل ترخيص الانتفاع بالمبيع إلى الطرف الثاني أو باسم من يحدده الطرف الثاني، فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه وغير منتج لأي أثر من آثاره) (*).

* * * *

(*) ن م: 09/2/3

إلزام الوكيل بدفع تعويض للموكل عن الضرر الناتج عن تأخره في تحويل ملكية العقار

16 السؤال :

أبرمت الشركة مع أحد عملائها عدداً من عقود الإجارة المنتهية بالتمليك لقسائم صناعية، وقبل انتهاء مدة الإجارة أحضر العميل مشتراً لهذه العقارات فوافقت الشركة على بيع العقارات محل عقود الإجارة المبرمة مع العميل، وتم عمل حاسبة سداد مبكر لهذه العقارات على أن يسلم مبلغ البيع إلى الشركة بعد تحويل ملكية هذه العقارات للمشتري لدى الجهات الرسمية. وقد قدرت الشركة الفترة الزمنية التي تستغرقها إجراءات التحويل بثلاثة أشهر وهي الفترة الزمنية المتعارف عليها في السوق لتحويل وثيقة التملك في هذا النوع من العقارات، وقد فوضت الشركة عميلها الذي استأجر منها هذه العقارات بالقيام بإجراءات التحويل نيابة عنها لخبرته ودرايته في هذا النوع من المعاملات، لكن العميل تأخر في تحويل هذه العقارات لمدة تسعة أشهر، وتؤكد الشركة أن سبب التأخير الرئيسي في تحويل العقارات هو تقاعس العميل وبطؤه في تنفيذ إجراءات التحويل، وقد تسبب هذا التأخير في وقوع أضرار للشركة.

والسؤال هو: هل يجوز للشركة مطالبة العميل بمبالغ مالية تجبر الضرر الذي وقع عليها جراء تقاعسه وتأخره في تحويل العقارات؟

الجواب:

يجوز للشركة أخذ ما يقابل الضرر الفعلي الذي وقع عليها بسبب تقاعس العميل في إجراءات تحويل العقار فقط، أما ما لحقها من ضرر بسبب تقصير موظفيها فلا يجوز تحميله على العميل، وعليها أن تحسم من مقدار الضرر الذي وقع عليها والذي ستطالب به العميل ما يقابل أي ضرر حصل لها بسبب تقصيرها أو إهمالها (*).

* * * *

سداد ثمن شراء العقار إلى جهتين لها علاقة بعملية البيع

17 السؤال :

اشترت الشركة عقاراً من مالكة بغرض إعادة تأجيره له إجارة منتهية بالتملك، واتفقت مع المالك على تقسيم الثمن إلى جزئين؛ جزء يدفع إلى البنك مباشرة وجزء يدفع إلى أحد العملاء لدى البنك، علماً بأن عميل الشركة سيقوم باستئجار العقار محل العقد إجارة منتهية بالتملك من الشركة بعد أن اشترته منه.

فما شرعية هذا الإجراء؟

الجواب :

لا مانع شرعاً من تقسيم ثمن شراء العقار إلى جزئين أو أكثر بحسب الاتفاق مع البائع، ولا مانع من إعادة تأجير العقار إلى من اشترى منه، ما دام لا يوجد ربط بين عقد شراء العقار، وعقد التأجير^(*).

* * * *

(*) ن م: 10/1/5

أخذ تعويض من البائع إن تأخر في إخلاء العقار

18 السؤال :

اشترت الشركة عقاراً واشترطت في العقد تحميل البائع غرامة مالية شهرية في حال تأخره عن إخلاء العقار من المستأجرين وتسليمه للمشتري خلال فترة محددة.

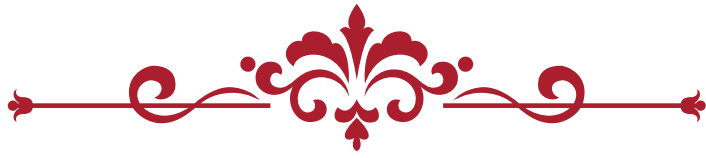
فما حكم هذا الشرط؟

الجواب :

الشرط المتفق عليه في هذا العقد من الشروط الجزائية الجائزة شرعاً التي تتضمن تعويضاً عن الضرر الفعلي الذي وقع على المشتري بسبب الإخلال بالشرط المتفق عليه بين الطرفين في عقد البيع^(*).

* * * *

(*) ن م: 10/1/6



الباب الثالث

حق الانتفاع العقاري



ويتضمن المسائل التالية:

- استئجار حق الانتفاع بأرض موقوفة وإعادة تأجيرها من الباطن.
- زكاة حق الانتفاع العقاري.
- حكم العربون في بيع حق الانتفاع العقاري.
- مبادلة مديونية بحق انتفاع عقاري.
- اشتراط حق الفسخ في عقود التنازل عن حق الانتفاع.
- أثر شرط إخلاء المستأجرين على عقد بيع حق الانتفاع.
- تسوية لسداد مقابل حق الانتفاع العقاري، واعتبار ما دفع أجره سنوية مقابل الانتفاع الحقيقي بالوحدات محل العقد.

استئجار حق الانتفاع بأرض موقوفة وإعادة تأجيره من الباطن

19 السؤال :

ما شرعية الاستئجار في مشروع مجمع أبراج البيت في مكة المكرمة، وهو بناء مقام على أرض وقفية، علماً بأن صيغة الاستئجار ستكون من خلال استئجار الشركة لحق الانتفاع بالبرج، ومن ثم تأجيره للآخرين.

الجواب :

إن أرض هذا البرج موقوفة على الحرم المكي الشريف، وقد تم توثيقها حسب الأصول الشرعية، وعليه فلا مانع شرعاً من استئجار الشركة لهذا البرج، بالشروط الشرعية للإجارة، ومن ثم تأجيره تأجيراً استثمارياً، لما في ذلك من منفعة عامة للمسلمين.

مع التوصية بعدم المبالغة في الربح في هذا المشروع، خدمة للحجاج والعمار لبيت الله الحرام^(*).

(*) هم: 05/11/2

زكاة حق الانتفاع العقاري

20 السؤال :

تقدم إلينا بعض عملائنا الذين يمتلكون حق الانتفاع في وحدات سكنية في أحد مشروعات الشركة باستفسار عن كيفية إخراج الزكاة عن تلك الوحدات.

والسؤال: هل يلزم العميل إخراج الزكاة عن الوحدة التي يمتلك حق الانتفاع فيها؟ وإذا كان يلزمه ذلك، فكيف يتم إخراجها، وما مقدارها.

الجواب :

لا زكاة على العميل الذي يمتلك حق الانتفاع بوحدات سكنية، سواء كان غرضه الانتفاع بهذه الوحدات بالسكنى أم الاستثمار، وقد ورد في الموسوعة الفقهية الكويتية أن من شروط وجوب الزكاة أن يكون المال مملوكاً ملكاً مطلقاً رقبته ويدرأ، وهذا يفيد أنه لا زكاة على مالك حق الانتفاع بالوحدات، لأنه مالك للمنفعة فحسب دون العين، فملكته للمنافع ليست ملكية مطلقة(*) .

* * * *

(*) هـ 07/25/3

حكم العربون في بيع حق الانتفاع العقاري

21 السؤال :

تقدم أحد العملاء بشراء حق الانتفاع لإحدى الوحدات السكنية التي تملك الشركة حق الانتفاع بها وقام بدفع عربون تنفيذاً لرغبته بالشراء، وبعد فترة طلب العميل إقالته من عقد البيع وعدم إتمامه، فقامت الشركة بإعداد عقد ينظم فسخ العقد بينها وبين العميل، وسيكون من ضمن بنود العقد ما ينص على استحقاق الشركة العربون الذي قدمه العميل للشركة عند رغبته بالشراء.

الجواب :

إن العربون الذي قدمه العميل الراغب بالفسخ هو من حق الشركة، ويجب على الشركة أن تعلم العميل عند بداية التعاقد بأنه إذا رغب في إقالة البيعة، فإن العربون الذي دفعه سيكون من حق الشركة وليس له حق بالمطالبة به (*).

* * * *

(*) هم: 07/2/4

مبادلة مديونية بحق انتفاع عقاري

22 السؤال :

عرض السؤال المقدم من إدارة الشركة (أ) عن معاملة تمت مع شركة (ب)، وملخصها كالتالي:

- وعدت شركة (ب) شركة (أ) بشراء حصة محددة من أسهمها في شركة (ج) العقارية.
- اتفق الطرفان على دفع ثمن شراء الحصة على قسمين: قسم يدفع عند التوقيع على الاتفاقية، والقسم الآخر يكون بقيام شركة (ب) بالحلل محل شركة (أ) في سداد دين التمويل الذي أخذته (أ) من البنك.
- قامت شركة (أ) بإبلاغ شركة (ب) بحلول إحدى الدفعات الخاصة بالتمويل المأخوذ من البنك، مطالبة شركة (ب) بسدادها وفقاً للاتفاق الذي تم بين الطرفين على ذلك، فردت شركة (ب) بعدم قدرتها على السداد نتيجة لعدم توفر السيولة لديها.
- قامت شركة (أ) بالدخول في عملية تمويل بصيغة التورق لسداد المبلغ المطلوب من البنك، وقد ترتب على ذلك تكاليف إضافية تحمّلتها شركة (أ) للحصول على السيولة.
- طلبت شركة (أ) من شركة (ب) سداد الدفعة الخاصة بتمويل البنك بالإضافة إلى التكاليف الإضافية التي تكبّدها شركة (أ) نتيجة لدخولها في عملية التورق لسداد المبلغ المذكور.
- رفضت شركة (ب) تحمّل التكاليف الإضافية التي تكبّدها شركة (أ) نتيجة دخولها عملية التورق، بحجة عدم وجود نص على ذلك في اتفاقية شراء الأسهم.
- أبلغت شركة (أ) شركة (ب) بالرأي القانوني الذي يلزمها - بموجب اتفاقية

شراء الأسهم - بتحمل تلك المبالغ الإضافية.

- رفضت شركة (ب) هذا الرأي باعتبار أن هذه المصاريف عبارة عن فوائد تأخير نتيجة تأخرها بسداد المبالغ المطلوبة عليها، وطلبت رأي الهيئة الشرعية لشركة (أ) في هذا الشأن.

فما هو رأي الهيئة في المسألة المعروضة؟

الجواب:

إن شركة (ب) قد خالفت ما ورد في البند السادس في (اتفاقية مواعدة بيع أسهم) الذي ينص على حلول شركة (ب) محل شركة (أ) في سداد التمويل المستحق لصالح البنك، الأمر الذي أدى بشركة (أ) إلى اللجوء إلى عملية تمويل جديدة عن طريق التورق لسداد الدفعات المتأخرة من التمويل السابق مما أدى إلى تكلف الشركة مصروفات تمويل إضافية.

لذا ترى الهيئة أن تلجأ شركة (أ) إلى عمل تسوية مع شركة (ب) تقوم بموجبها شركة (أ) بمبادلة الالتزام الذي على شركة (ب) بما يعادل قيمته من وحدات حق الانتفاع العقاري في أحد الأبراج السكنية التي تملك شركة (ب) حق الانتفاع بها، ويكون تقويم تلك الوحدات بقيمتها السوقية عند عمل المبادلة، فإن رفضت شركة (ب) الحل السابق يتم اللجوء إلى المحاكم للمطالبة بالأضرار الفعلية الواقعة على شركة (أ) - بما فيها مصروفات التمويل الجديد - نتيجة تخلف شركة (ب) عن سداد التمويل المستحق عليها*).

(*) ع م: 08/2/2

* * * *

اشترط حق الفسخ في عقود التنازل عن حق الانتفاع

23 السؤال :

ورد في بعض عقود التنازل عن حق الانتفاع النص التالي:

(هذا العقد معلق على خيار الشرط للمشتري - الطرف الثاني - يعطيه الحق في نفاذ العقد أو رده خلال مدة أقصاها شهر من تاريخه، وإذا انقضى الأجل ولم يخطر الطرف الثاني الطرف الأول كتابة برغبته في نفاذ العقد اعتبر ذلك رداً للعقد يعيد طرفيه إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد دون أحقية لأي منهما في الرجوع على الآخر بأي تعويضات).

وقد أبدى العضو التنفيذي للهيئة رأيه في هذا البند وأفاد بالتالي: (لا مانع من هذا النص لأن خيار الشرط نوع من التعليق، وأما النص على رد العقد في حال عدم إخطار الطرف الثاني برغبته في نفاذ العقد فإن هذا ما يمكن تسميته (بمقلوب خيار الشرط) وهو أقرب إلى مبدأ بيع العربون).

فما هو الحكم الشرعي في هذا الشرط؟

الجواب :

ناقشت الهيئة موضوع مآل العقد في حال انتهاء مدة خيار الشرط دون أن يخطر المشتري - صاحب الخيار - البائع برغبته في نفاذ العقد. ورأت الأخذ برأي جمهور الفقهاء وهو لزوم العقد بانتهاء مدة الخيار، واقرحت تعديل البند المعروض في السؤال كالتالي:

(هذا العقد معلق على خيار الشرط للمشتري - الطرف الثاني - يعطيه الحق في نفاذ العقد أو رده خلال مدة أقصاها شهر من تاريخه، وإذا انقضى الأجل ولم يخطر الطرف الثاني الطرف الأول كتابة برغبته في عدم نفاذ العقد اعتبر ذلك إمضاءً للعقد). (*)

* * * *

أثر شرط إخلاء المستأجرين على عقد بيع حق الانتفاع

24 السؤال :

من النشاطات التي تقوم بها الشركة في المجال العقاري يبيع وشراء حق الانتفاع بالقسائم الصناعية، وفي كثير من الأحوال تكون هذه القسائم الصناعية مستغلة من قبل مستأجرين بموجب عقود التأجير الموقعة بين المستأجرين و المالك الأصلي لحق الانتفاع بالقسيمة، ويرغب بعض المستثمرين أحياناً في شراء حق الانتفاع بالقسيمة الصناعية خالية من المتفعين بها ، وفي هذه الحال يشترط المشتري على البائع إخلاء العقار من مستأجريه خلال مدة معينة متفق عليها بين الطرفين، وتتضمن بعض عقود البيع الابتدائي شرطاً ينص على تحميل البائع مبالغ مالية محددة تدفع شهرياً في حال عدم استطاعته إخلاء العقار من المستأجر أو المستأجرين في الوقت المتفق عليه.

فهل يجوز الاتفاق على مثل هذا الشرط؟

وما هو الحل الشرعي الذي يضمن للمشتري تنفيذ البائع شرط إخلاء العقار من المستأجرين؟

الجواب :

إذا شرط المشتري على البائع أن يسلمه القسيمة خالية من المستأجرين في عقد بيع حق الانتفاع خلال مدة محددة وأخل البائع بهذا الشرط فيجوز للمشتري أن يطالبه بالتعويض المتفق عليه بينهما في عقد البيع للإخلال بهذا الشرط، لأن الشرط له أثر في الثمن فإذا اختل أو تخلف الشرط جاز تعويض المشتري عن ذلك.

وتكون مسؤولية الإخلاء شرعاً وقانوناً على المالك الأول، ويراعى أنه في حال ما إذا كانت الشركة هي التي ستبيع حق الانتفاع بالقسيمة ولم تتمكن من إخلاء المستأجر أو من المستأجرين منها من الباطن في الموعد المتفق عليه في عقدها مع المشتري فينظر في عقد المستأجر/ المستأجرين مع الشركة، فإن كان العقد قد انتهت مدته فللشركة أن تحمل المستأجر/ المستأجرين التعويض الذي ستدفعه إلى المشتري لحق الانتفاع، وإن كان العقد مع المستأجر/ المستأجرين ساري المفعول ولم تنته مدته فلا وجه شرعاً لتحميل المستأجر/ المستأجرين ذلك التعويض (*).

* * * *

تسوية لسداد مقابل حق الانتفاع العقاري، واعتبار ما دفع أجره سنوية مقابل الانتفاع الحقيقي بالوحدات محل العقد

25 السؤال :

تعاقدا مع إحدى الشركات على بيع حق الانتفاع لعدد 144 وحدة سكنية في -أحد أبراج وقف الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة- لمدة 23 سنة، على أن تسدد الشركة القيمة خلال أربع سنوات، لكن الشركة تخلفت عن السداد. ونتيجة لذلك نرغب في إبرام ملحق للعقد لمعالجة المديونية المستحقة على الشركة.

فهل يجوز لنا الاتفاق في ملحق العقد على أنه في حالة الإخلال سنأخذ مقابل الانتفاع الحقيقي بما يعادل الأجرة السنوية لا عن قيمة 23 سنة، وبذلك يخصم مما دُفِعَ حقيقةً قيمة الأجرة السنوية والباقي الزائد عن الأجرة السنوية نملك بما يقابله الشركة وحدات في البرج لمدة 23 سنة وذلك باتفاق وموافقة الطرفين على هذه التسوية.

الجواب :

لا مانع من التسوية المقترحة مع إجراء التعديل التالي على ملحق العقد ليكون بالصيغة التالية:

من المعلوم للطرفين أنه في حال إخلال الطرف الثاني بجدول السداد المذكور

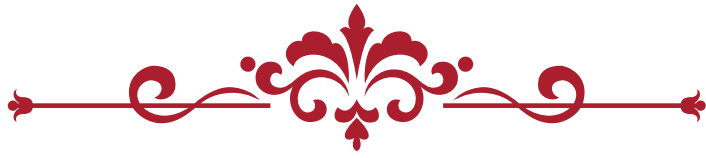
في البند الثاني أو إذا أبدى الطرف الثاني رغبته في إنهاء العقد قبل نهاية مدته ووافق الطرف الأول على ذلك، وكذلك إذا تم إنهاء أو فسخ العقد لأي سبب قبل نهاية مدته فإن الطرف الثاني يلتزم بدفع الأجرة وفقاً للجدول التالي:

ايجار لمدة سنة	ايجار لمدة سنتين	ايجار لمدة 3 سنوات
200 ألف ريال	150 ألف ريال سنويا	100 ألف ريال سنويا

وفي هذه الحالة يتم تسوية المبالغ المدفوعة من الطرف الثاني وفقاً لأسعار التأجير الواردة في الجدول أعلاه بالنظر إلى المدة التي انتفع بها الطرف الثاني من الوحدات محل العقد والباقي يتم اعتباره أجرة مدفوعة عن كامل مدة العقد المتبقية (المدة الاجمالية للعقد 23 سنة) لعدد من الوحدات يتم الاتفاق عليها عند التسوية وفقاً للأسعار المذكورة في الملحق (أ) المرفق بهذا العقد*).

* * * *

(*) هم: 13/5/6



الباب الرابع

الإدارة والخدمات العقارية



ويتضمن المسائل التالية:

- أخذ رسوم مقابل تحويل ملكية الصكوك العقارية لعملاء جدد.
- تركيب نوعية معينة من أجهزة البث التلفزيوني (الستلايت) للمستأجرين.
- حكم الجهالة في بعض عقود صيانة العقارات.
- التكيف الفقهي لاتفاقية خدمات استشارية لإنشاء مشروع عقاري.
- التعاقد لإنشاء برنامج لإدارة الأملاك والعقارات.
- ضوابط استخدام حمامات السباحة في العقارات التي تديرها الشركة.
- الوساطة في تعريف العملاء بشركة تمويل عقاري تقليدية.
- الضوابط الشرعية للمواد الإعلانية والفعاليات العامة.
- ضوابط نشر إعلانات التسويق العقاري في قاعات السينما.

أخذ رسوم مقابل تحويل ملكية الصكوك العقارية لعملاء جدد

26 السؤال :

تبيع الشركة صكوك تملك حق الانتفاع في وحدات سكنية للعملاء، ويقوم بعض العملاء بإعادة بيع تلك الصكوك التي اشتروها لعملاء آخرين.

فهل يجوز للشركة أخذ رسوم من العميل عند رغبته بتحويل ملكية الصكوك التي اشتراها مسبقاً إلى عميل آخر، على اعتبار أن الشركة مديرة للمشروع.

الجواب :

لا مانع من قيام الشركة بأخذ رسوم من العميل نظير تحويل صك الملكية، سواء أكانت الرسوم مبلغاً مقطوعاً أو نسبة من مبلغ الشراء شريطة ألا تتألف الشركة في مبلغ الرسوم، إذ يجب أن تكون الرسوم ما يقارب التكلفة الفعلية لقاء العمل والجهد الذي تقوم به الشركة^(*).

(*) هـم: 06/16/7

تركيب نوعية معينة من أجهزة البث التلفزيوني (الستلايت) للمستأجرين

27 السؤال :

حيث إن الشركة تدير العديد من العمارات السكنية المؤجرة للعملاء بعقود إيجار تنتهي بالتمليك، فقد طلب أحد المستأجرين منا إضافة القمر الأوروبي إلى جهاز (الستلايت) المركزي ليتمكن من مشاهدة القنوات الأوروبية في شقته، فما شرعية قيامنا بذلك؟

الجواب :

لا يجوز للشركة القيام بتركيب القمر الأوروبي في جهاز (الستلايت) المركزي في العمارة التي تديرها الشركة لما يتضمنه القمر الأوروبي من قنوات إباحية. أما إذا أراد أحد المستأجرين تركيبه بعد انتهاء مدة الإيجار بينه وبين الشركة وتملكه للشقة وانتهاء مسؤولية الشركة عن العقار، فإن هذا شأن خاص به، ولا حرج عندئذ على الشركة في أفعال مالك الشقة في ملكه. وتوصي الهيئة الشركة بأن تقوم بواجب النصيحة لأولئك المستأجرين بالحكمة والموعظة الحسنة، ليكتب لها الأجر من الله تعالى (*).

(*) ع م: 06/3/7

حكم الجهالة في بعض عقود صيانة العقارات

28 السؤال :

تمتلك الشركة عدداً من العمارات والبنيات السكنية التي تحتوي على عدد من المصاعد الآلية، وترغب الشركة بالتعاقد مع إحدى شركات الصيانة المتخصصة للقيام بصيانة دورية لمصاعد البنيات والعمارات.

فما حكم عقود الصيانة؟

الجواب :

إذا تضمن عقد الصيانة التزام الصائن (شركة الصيانة) بتبديل قطع الغيار على حسابه، فإن العقد يُكَيَّف على أنه عقد تأمين، وعقود الصيانة من هذا النوع عقود جرى التعامل بها، على الرغم مما يعترضها من جهالة وغرر، لكن هذه الجهالة لم تؤد في يوم من الأيام إلى نزاع بين المتعاقدين، مما يجعلها جهالة غير مؤثرة، كما أن العمل المطلوب من الصائن في عقد الصيانة منضبط بما يكفي لدفع إشكالات الجهالة التي تعترضه، وعليه ترى الهيئة جواز عقد الصيانة بناءً على هذا التكييف الشرعي (*).

* * * *

(*) ع م: 06/5/4

التكييف الفقهي لاتفاقية خدمات استشارية لإنشاء مشروع عقاري

29 السؤال :

تمتلك الشركة عقاراً تنوي إقامة عمارة سكنية عليه بقصد استثمارها، وبما أن هذا المشروع يحتاج إلى أعمال تصميم واستخراج بعض التراخيص اللازمة من الجهات الرسمية فإن الشركة ترغب في أن تعهد إلى أحد المكاتب الاستشارية -الذي لديه الخبرة والكفاءة في هذا المجال- للقيام بالأعمال المطلوبة، فما الحكم الشرعي للعقد الذي ينظم العلاقة بين الشركة والمكتب الاستشاري؟

الجواب :

يُكَيَّفُ العقد الذي ينظم العلاقة بين صاحب المشروع الإنشائي والمكتب الإستشاري الذي يتولى أعمال التصميم واستخراج التراخيص ونحوها من الأعمال على أنه عقد إجارة، تحددت فيه الأعمال المطلوبة مقابل أجره محددة ولا مانع منه شرعاً (*).

* * * *

(*) ع م: 06/5/5

التعاقد لإنشاء برنامج لإدارة الأملاك والعقارات

30 السؤال :

طلب الاعتماد الشرعي لعقد اتفاق لتوريد وتركيب وتشغيل برامج كمبيوتر، وملخص العقد ما يلي:

التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة لإعداد برنامج آلي وفق أحدث التقنيات متخصص بإدارة الأملاك والعقارات.

الجواب :

اطلعت الهيئة على العقد ورأت بأنه يُكَيَّف على أنه عقد إجارة، إذ التعاقد فيه يكون على منفعة الخدمات والبرامج التي تقدمها شركة الكمبيوتر، ويتم ذلك بأجرة محددة وزمن محدد، إلا أن الهيئة رأت في العقد الملاحظة التالية:

ورد في العقد ما نصه:

«يتفق الطرفان على عدم السعي للحصول على العمل أو الاستخدام بصفة الاستشاري لأي من موظفي الطرف الآخر خلال 6 شهور».

وترى الهيئة أن في هذا البند نوع من التعنت والإجحاف بحق موظفي الطرفين، والأولى أن يحذف من العقد، وبخلاف ما ذكر لا توجد أية ملاحظات، وعليه ترى الهيئة بأنه لا مانع من التعامل بالعقد بعد إجراء التعديل المطلوب^(*).

* * * *

(*) ع م: 06/6/2

ضوابط استخدام حمامات السباحة في العقارات التي تديرها الشركة

31 السؤال :

حيث إن الشركة تدير أحد الأبراج السكنية المملوكة للشركة الأم، ويوجد ضمن مرافق البرج حمام سباحة، فما هي الضوابط الشرعية التي يجب توافرها لهذا الأمر؟

الجواب :

يجب شرعاً ضبط طريقة استعمال حمامات السباحة في العقارات التي تديرها الشركة، من خلال فصل الرجال عن النساء فيها، سواء كان الفصل بالأمكنة أم بالأزمنة. ولا بد من منع وقوع أية مخالفات شرعية فيها، ولا يتم ذلك إلا بطريقة المراقبة الدائمة. كما تنبه الهيئة إلى ضرورة الالتزام بالضوابط الشرعية لارتياح النساء لحمامات السباحة نحو:

1. أن يُؤمن عدم اطلاع الرجال عليهن وذلك بحجب المكان حجباً كاملاً عن النظر.
2. أن يلتزم النساء في حمام السباحة باللباس الشرعي الساتر لعورة المرأة بالنسبة للمرأة، وهي من السرة إلى الركبة، وذلك كحد أدنى، وكلما كان اللباس أكثر سترًا كان أفضل.
3. أن لا يكون اللباس رقيقاً يشف بأن يظهر منه لون البشرة.
4. أن لا تتعري النساء عند الاستحمام أو تبديل الثياب أمام بعضهن^(*).

* * * *

(*) ع م: 07/3/8

الوساطة في تعريف العملاء بشركة تمويل عقاري تقليدية

32 السؤال :

ما مدى مشروعية الدخول في اتفاقية مع إحدى الشركات العقارية البريطانية المتخصصة في تقديم الاستشارات المالية وأعمال وساطة الرهن العقاري، وفقاً للقواعد التي حددتها هيئة السلوك المالي التي تشرف على عمليات التمويل العقاري في بريطانيا، وسنقوم بموجب الاتفاقية بتمثيل الشركة من خلال التعريف بها وبخدماتها في أوساط العملاء المحتملين في دولة الكويت من الراغبين في التعاقد معها، مقابل حصولنا على رسوم محددة من تلك الشركة؟

الجواب :

لا يجوز للشركة أن تقوم بتعريف العملاء المحتملين بشركات تقدم الاستشارات المالية وأعمال وساطة الرهن العقاري بالطرق التقليدية (الربوية) لما في ذلك من إعانة على المعصية (*).

* * * *

(*) ع ق: 21/148

الضوابط الشرعية للمواد الإعلانية والفعاليات العامة

33 السؤال:

ترغب الشركة بتصميم حملات ومواد إعلانية لأغراض الدعاية والتسويق لمشروعاتها العقارية، فما هي الضوابط الشرعية للمواد الإعلانية والفعاليات العامة، ومن هذه الأعمال التي تحتاج إلى إيضاح:

- حدود اللباس الشرعي للمرأة في الصور والإعلانات المصورة (التصوير كعائلة - كشف الشعر...).
- الغناء والموسيقى.

الجواب:

أولاً: يجب على الشركة أن تراعي الصدق والأمانة في حملتها التسويقية وموادها الإعلانية بأن تكون موافقة لحقيقة المشروع العقاري، خالية من أي غرر أو تدليس أو غش أو معلومات مضللة. كما يجب أن تخلو الحملة التسويقية وموادها الإعلانية من أية مشاهد أو إشارات مخلة بالأحكام الشرعية والآداب والذوق العام.

ثانياً: لا يجوز استغلال أنوثة المرأة في الترويج لأعمال الشركة ومنتجاتها، أما إذا ظهرت المرأة بشكل عادي خالٍ من التركيز على مفاتها، فلا مانع شرعاً من ذلك إذا تم الالتزام بالضوابط الشرعية التالية:

1. أن يراعى في ظهور المرأة التزامها باللباس الشرعي وهو أن تظهر بما يجوز لها شرعاً إظهاره عند خروجها من بيتها. فلا يجوز أن تتضمن الحملة مشاهد أو إعلانات فيها كشفٌ لشعر المرأة أو لأجزاءٍ من بدنها الواجب عليها ستره، أو أن تكون ملابسها مما يشف أو يصف البدن ويُبرز المفاتن.

2. لا حرج في زينة لباس المرأة نفسها من نقشٍ وزخرفةٍ وجمالٍ تصميمٍ ونحو ذلك طالما أنه سائرٌ للمرأة.

3. أن لا تتضمن الإعلانات مشاهد فيها تقارب واضح بين الرجل والمرأة ويلتزم في ذلك بالآداب الشرعية والعرفية المعتمدة.

ثالثاً: استخدام الأدوات الموسيقية الوترية محرم عند جمهور الفقهاء، وأجازته جملةٌ من الفقهاء، وكلما أمكن للشركة الابتعاد عن مواطن الخلاف بين الفقهاء فهو أولى حفاظاً على سمعة الشركة، فإن لم تجد الشركة بديلاً عن استخدام الموسيقى في موادها الإعلانية والتسويقية، أو كان غير ميسورٍ لها استخدام البدائل، فلا حرج من استخدام الموسيقى بالنظر إلى كونها مسألةً خلافيةً.

رابعاً: الغناء جازز بالضوابط الشرعية التالية:

1. أن تكون كلمات الأغنية خالية من المخالفات الشرعية.
 2. أن لا يكون لحن الأغنية تقليداً للألحان دينية خاصة بغير المسلمين، أو بممارسات منحرفة أو خاصة بالرقص والمجون.
 3. أن لا تكون المغنية امرأة بالغة.
- أن لا يصاحب الغناء مخالفات شرعية مثل رقص النساء أو مشاهد تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية (*).

* * * *

(*) ح ق: 22/11

ضوابط نشر إعلانات التسويق العقاري في قاعات السينما

34 | السؤال :

ما حكم نشر إعلانات التسويق العقاري الخاصة بمشروعات الشركة العقارية في قاعات السينما؟ وذلك كونها تصل إلى شرائح متعددة من المجتمع وتحقق الغايات التسويقية لدى الشركة.

الجواب :

الأصل في مجال الإعلانات والتسويق هو الإباحة، ويختلف الحكم فيها حسب طبيعة الإعلان والغرض منه ومضمونه والجهة التي سيتم الإعلان عندها، وبالنظر إلى حال دور السينما في دولة الكويت فمن المعلوم أن ما تعرضه من مواد وأفلام سينمائية تخضع لرقابة الجهات الرقابية الرسمية والتي تحرص في ضوابطها على إزالة المشاهد والمفاهيم واللقطات المخالفة للأداب العامة والقيم والعادات والتقاليد في المجتمع الكويتي، ولا شك أن ذلك يخفف من المحذور الذي يعرض في دور السينما، مع التأكيد أنه رغم هذه الرقابة والضبط إلا أنها لا تخلو من مخالفات شرعية في مضمونها وما يعرض فيها. وبناءً على ذلك فإننا لا نرى ما يمنع من الإعلان والترويج للشركة والتسويق لمنتجاتها ضمن باقة الإعلانات التي تعرض في دور السينما في الكويت مع مراعاة الضوابط التالية:

1) أن لا يتضمن الإعلان في ذاته محظوراً شرعياً من تبرج وعُري ونحو ذلك مما هو محظور شرعاً.

2) أن لا يكون الإعلان رعاية لفلم بعينه وبذاته - إن كان هذا الخيار التسويقي موجوداً - لأن الأفلام في مجملها لا تخلو من محظورات شرعية فلا يصح رعايتها على وجه التحديد.

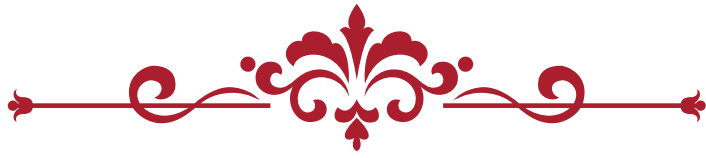
3) أن لا يكون التعامل مع دور السينما رعاية لنشاطاتها وأعمالها وإنما ينحصر التعاقد في جانب الإعلان فقط.

4) أن تحرص الشركة ما أمكن على نشر إعلانها ضمن باقة الأفلام العائلية أو الأفلام التي تكون أكثر انضباطاً وذلك حسب التصنيفات الرقابية للأفلام.

وفي المجمل فإننا نوصي من باب التفضيل بأن لا تتوجه الشركة إلى هذا المجال في الإعلان والتسويق حفظاً لصورة الشركة كشركة تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية من انتقادها على مشاركتها في قطاع يتضمن بلا شك محظورات شرعية قلت في ذلك أو كثرت (*).

* * * *

(*) ح ق: 22/17



الباب الخامس

التمويل العقاري



ويتضمن المسائل التالية:

- التمويل بالمشاركة العقارية.
- الالتزام باستئجار العقار من المستأجر بعد مرور مدة معينة من عقد الإجارة.
- الأجرة المتغيرة في عقد الإجارة وربطها بالمؤشرات.
- اشتراط تقديم ضمان إضافي إذا انخفضت قيمة العقار.
- إلزام العميل بسداد أجرة العقار إذا لم يسدد الدفعة الأخيرة من عقد التأجير التمويلي.
- التكييف الشرعي لمبلغ ضمان الجدية وأحكامه الشرعية وأثر الإقالة عليه.
- الضابط الشرعي لشراء العقار من العميل ثم تأجيره للعميل نفسه.
- حساب أرباح إضافية إذا طلب العميل تمديد فترة السماح عند التعاقد.
- صورة (إعادة التمويل) بمنتج التأجير المنتهي بالتملك.
- التعديلات الشرعية على عقد التأجير المنتهي بالتملك.
- تمويل شراء حق الانتفاع بمنتج الإجارة المنتهي بالتملك.
- معالجة تعثر العميل في سداد الأجرة عند نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

- استخدام الإجارة المنتهية بالتملك لتوفير سيولة مالية للعميل .
- أثر عشر عملية التمويل على تنفيذ الوعد بالاستئجار ومبلغ ضمان الجدية وكيفية معالجة التعثر .
- تمويل العقارات عن طريق عقد التأجير التشغيلي مع وعد بالشراء .
- ضابط تمويل حقوق الانتفاع بصيغة الإجارة .
- استخدام عقد التأجير التمويلي في «المضاربات العقارية» .
- حصول المستأجر على جزء من ثمن بيع العقار إذا لم يملكه في نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك .
- هيكلية عملية التمويل بين الشركة الأم والشركة التابعة .
- تنازل الشركة عن ربح بيع العقارات المستدخلة لعملاء الإجارة المنتهية بالتملك .

التمويل بالمشاركة العقارية

35 | السؤال :

ترغب الشركة في ابتكار أسلوب جديد للتعامل مع بعض عملائها (تجار العقار) من خلال استخدام صيغة المشاركة، التي تقوم على أساس دخول الشركة مع العميل في عقد شراكة، تكون حصة الشركة فيها الأرض، وحصة العميل البناء الذي سيشيده - على حسابه - عليها. فما حكم هذه الصيغة في التمويل العقاري؟

الجواب :

لا مانع شرعاً من الدخول في مشاركة تقدم فيها الشركة الأرض، ويقدم فيها الطرف الآخر البناء الذي سيشيده على حسابه على أرض الشركة، مع التنبيه إلى ضرورة تحديد قيمة الأرض، وقيمة البناء الذي سيشيده عليها حتى تتحدد حصص الطرفين في رأس مال الشركة، مع إضافة بند في العقد يعالج حالة الزيادة أو النقصان في البنيان على المقدار والوصف المتفق عليه عند نشأة الشركة وأثر ذلك على حصص المساهمة في الشركة (*).

(*) ع (أ) م: 06/1/3

الالتزام باستئجار العقار من المستأجر بعد مرور مدة معينة

من عقد الإجارة

36 السؤال:

ما شرعية قيام الشركة بتأجير بعض الوحدات السكنية لإحدى المؤسسات المالية لمدة خمس وعشرين سنة مع تقديم الشركة وعداً ملزماً بأن تستأجر هذه الوحدات من المستأجر بعد خمس سنوات، بحيث يقع التعاقد حينئذ على المدة المتبقية بالأجرة التي سيتم الاتفاق عليها.

وهل يختلف الحكم إذا تم الاتفاق بين الجهة المستأجرة والشركة المؤجرة أو غيرها من الشركات على أن يتم بينهما عقد إجارة مضاف للمستقبل مضمونه بأن تستأجر الشركة المؤجرة - أو غيرها - الوحدات من الجهة المستأجرة مدة العشرين السنة الباقية، وتكون الجهة المستأجرة بالخيار مدة الخمس السنوات الأولى بإمضاء العقد أو فسخه.

الجواب:

أما المسألة الأولى، فلا مانع من أن تعد الشركة المؤجرة الجهة المستأجرة منها عند بداية العقد وعداً ملزماً من طرفها فقط بأن تستأجر منها الوحدات بعد خمس سنوات من تاريخ استئجار وحدات حق الانتفاع، ولا تدخل في ذلك شبهة العينة، لأن أجرة الوحدات قد دفعت مقدماً ولم يترتب على التأجير أي دين للشركة المؤجرة على الجهة المستأجرة.

وأما المسألة الثانية فلا مانع من قيام الشركة المؤجرة أو ملاكها بصفتهم الشخصية أو غيرهم من الجهات أو الشركات بالتعاقد - مع الجهة المستأجرة للوحدات في البرج - بعقد إجارة مضاف للمستقبل، يكون مقتضاه استئجار الوحدات بعد مضي خمس سنوات من مدة عقد التأجير الأول، أي يتم التعاقد على مدة العشرين السنة الباقية، ويكون التعاقد على ذلك خلال مدة الخمس السنوات الأولى من استئجار المستأجر للوحدات في البرج، على أن للمستأجر الأول خيار الفسخ ضمن مدة الخمس السنوات، بشرط أن يكون ذلك بعقد مستقل عن العقد الأول، ولا يكون مشروطاً فيه (*).

* * * *

الأجرة المتغيرة في عقد الإجارة وربطها بالمؤشرات

37 السؤال:

ما حكم النص في عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك على أحقية المؤجر بتعديل مبلغ الأجرة كل ربع سنة على أساس سعر المقيضة النقدية بحيث تحدد الأجرة على أساس التغير في سعر SWAP (*) أو المقيضة للدولار الأمريكي.

الجواب:

لا مانع من استخدام مقياس SWAP كمؤشر لتحديد الأجرة، بشرط أن يوضع لهذا المؤشر حد أعلى للزيادة وحد أدنى تخفيفاً للجهالة (**).

* * * *

(*) swap: مؤشر مقيضة وتبادل للنقد الأجنبي. أو: هو الفرق في معدلات أسعار الفائدة الدائنة على العملات المستخدمة في الصفقات.

(**) ع م: 06/3/5

اشتراط تقديم ضمان إضافي إذا انخفضت قيمة العقار

38 السؤال :

ما الحكم إذا تم النص في عقد الإجارة مع الوعد بالتملك على التزام المستأجر بتقديم ضمان إضافي لا تقل قيمته عن نسبة 150% من قيمة الإيجارات المستحقة على المستأجر، وذلك إذا قلت قيمة العين المؤجرة عن الإيجارات المستحقة في أي مرحلة من مراحل عقد الإجارة.

الجواب :

هذا الشرط من الشروط التي تستخدم عادة في عقود القروض الربوية التي تبرم في صيغة عقد إجارة تمويلية، حيث تعتبر العين المؤجرة في ضمان المستأجر طوال مدة العقد، فإذا انخفضت قيمتها اختل الضمان بالنسبة للمؤجر (الممول). وبما أن العقد المعروض على الهيئة هو عقد إجارة وفق أحكام الشريعة الإسلامية، فإن العين المؤجرة تبقى ملكاً للمؤجر طوال مدة العقد، ولا يعني الوعد بتملك العين المؤجرة أن المستأجر قد ملكها أثناء عقد الإجارة كما هو الحال في الإجارة التمويلية التقليدية، ويمكن للمستأجر تقديم خطاب ضمان ابتداءً للمؤجر، أو تقديم كفيل ضامن متضامن لضمان الأجرة كبديل عن هذا الاشتراط (*).

(*) ع م: 06/3/5

إلزام العميل بسداد أجرة العقار إذا لم يسدد الدفعة الأخيرة من عقد التأجير التمويلي

39 السؤال :

طلب الاعتماد الشرعي لسياسة التحصيل في الشركة، التي ورد ضمن فقراتها فقرة خاصة بالدفعة الأخيرة (البالون)، والتي تضمنت معالجة سداد الدفعة الأخيرة والإجراء المقرر عند التأخر في سدادها، واستمرار العميل بالانتفاع بالعقار.

الجواب :

يجب تعديل البند المنظم لهذه الإجراءات ليكون على النحو التالي: (في حال كانت الأجرة تدفع دفعة واحدة في نهاية مدة العقد، وتأخر العميل (المستأجر) بسدادها، يلزم العميل بسداد أجرة (يومية/ شهرية) من بعد نهاية مدة العقد تعادل نسبة الربح في المعاملة الأصلية).

حيث إن موافقة العميل على هذا النص في العقد تُعد بمثابة اتفاق مع الشركة على تمديد عقد الإجارة مدة بقاء العميل في العقار إلى حين سداده الدفعة الأخيرة وإنهاء العقد(*) .

* * * *

(*) ن م: 08/1/4

التكليف الشرعي لمبلغ ضمان الجدية وأحكامه الشرعية وأثر الإقالة عليه

40 السؤال :

عندما تبرم الشركة عقد شراء لعقار معين، فإنها تكون قد أخذت وعداً من أحد عملائها باستئجار هذا العقار وأخذت مبلغاً لضمان جديته في هذا الوعد، فما هي أحكام هذا المبلغ وهذا الوعد في حالة الإقالة وفسخ البيع الذي أبرمته الشركة مع المالك؟

الجواب :

التكليف الشرعي لمبلغ ضمان الجدية أنه أمانة، وهو من قبيل التوثيق من أجل أن تتأكد الشركة من القدرة المالية للعميل، ويكون المبلغ للحفظ لدى الشركة، ولا يجوز لها التصرف فيه، ولا يُعد هذا المبلغ عربوناً، لأن الشركة تأخذه من العميل الواعد باستئجار العقار قبل أن تشتري العقار من مالكه. (1) في حال طالب العميل الواعد بالاستئجار بمبلغ ضمان الجدية الذي قدمه مقابل وعده، بسبب عدم قيام الشركة بالدخول في العقد مع العميل لسبب يعود إليها، فعلى الشركة أن تسلمه المبلغ.

(2) لا يجوز للشركة بأي حال من الأحوال أخذ تعويض من الواعد بالاستئجار إذا فسخت الشركة عقد شراء العقار مع المالك لسبب يعود إليها، ولا عبرة لذريعة دخول الشركة في عقد مع المالك بناءً على وعد من العميل الواعد بالاستئجار (*).

(*) ن م: 08/4/3

الضابط الشرعي لشراء العقار من العميل ثم تأجيره للعميل نفسه

41 السؤال :

طلب الاعتماد الشرعي لضوابط الشراء في دليل السياسة الائتمانية المنظمة لعملية التمويل العقاري، إما من خلال شراء عقار من مالك مستقل أو من خلال شراء العقار من العميل ثم تأجير العقار للعميل نفسه.

الجواب :

يجب تعديل البند الوارد في فقرة مذكرة الشراء (ضوابط الشراء) التي تنظم إجراءات عملية «شراء الشركة للعقار قبل إبرام عقد التمويل مع العميل» المدرجة في دليل السياسة الائتمانية للشركة، من أجل مراعاة تحقيق الضابط الشرعي في عمليات شراء العقار من العميل نفسه ثم تأجيره له، التي يشترط فيها عدم الربط بين عقد شراء العقار من العميل، وعقد تأجير العقار للعميل نفسه.

وعليه يجب تعديل البند على النحو التالي: (لا يتم شراء عقار من المورد إلا بعد تسلم مبلغ ضمان الجدية من العميل وتوقيعه على الوعد بالاستئجار، عدا معاملات الشراء وإعادة التأجير التي تستوجب شرعاً الفصل تماماً بين العمليتين، فيتم الشراء دون تسلم مبلغ ضمان الجدية أو التوقيع على الوعد بالاستئجار) (*).

* * * *

حساب أرباح إضافية إذا طلب العميل تمديد فترة السماح عند التعاقد

42 السؤال :

طلب الاعتماد الشرعي لضوابط التمويل في دليل السياسة الائتمانية الخاصة بعملاء التمويل العقاري، المنظمة لعملية تمديد فترة السماح للعميل في استحقاق القسط الأول للمعاملة وذلك عند إبرام العقد مع الشركة.

الجواب :

يجوز عند إبرام العقد أن تتفاوض الشركة مع العميل على تمديد فترة السماح، ولا مانع من احتساب أرباح عن هذه الفترة، ورأت الهيئة تعديل البند رقم 12 الوارد في فقرة (ضوابط التمويل) حسب التالي: (يكون استحقاق القسط الأول بعد 30 يوماً من تاريخ العقد، وفي حال طلب العميل تمديد فترة السماح عند إبرام العقد يتم احتساب أرباح على الفترة كاملة)^(*).

* * * *

(*) ن م: 08/1/2

صورة (إعادة التمويل) بمنتج التأجير المنتهي بالتملك

43 السؤال :

طلب الاعتماد الشرعي لدليل خدمات ما بعد البيع في عمليات التمويل العقاري، وقد تضمن الإشارة إلى معاملة (إعادة التمويل) في معاملات التمويل بمنتج التأجير المنتهي بالتملك، علماً بأن صورة معاملة (إعادة التمويل) هي على النحو التالي:

عندما تتعاقد الشركة مع العميل بعقد تأجير ينتهي بالتملك لأحد العقارات، فإنها تحدد الأجرة الإجمالية لعقد التأجير على أساس ثمن العقار مضافاً إليه هامش ربح معين.

فاذا مضت مدة من عقد التأجير، ثم أحضر العميل (المستأجر) إلى الشركة عميلاً آخر يرغب في استئجار العقار إجارة متتهية بالتملك بدلاً من العميل الحالي. فإن الشركة ستفسخ عقد التأجير مع العميل الحالي (المستأجر) أولاً، ثم ستبرم مع العميل الجديد عقد تأجير ينتهي بالتملك للعقار نفسه، والسؤال: كيف يتم احتساب الأجرة الإجمالية لعقد التأجير مع العميل الجديد؟

الجواب :

معاملة إعادة التمويل: تتم بفسخ عقد التأجير القديم بعمل حسبة سداد مبكر، أي كأن العميل طلب من الشركة أن يعجل سداد كامل الأجرة من أجل تملك العقار، فيجوز للشركة أن تعتبر حسبة السداد المبكر بمثابة سعر

معلن للعقار أو أن تعتبر الدفعة الأخيرة (البالون) هي السعر المعلن وفق الضوابط الشرعية والائتمانية المعتمدة ومنها:

- إذا اعتبر العميل السابق مديناً بكامل الأجرة فيجب فسخ العقد ليسقط الدين القديم وحتى لا تكون الزيادة في قيمة الإجارة الجديدة.
- في حال وجود مديونية على المستأجر السابق (أجرة متأخرة غير مسددة) يجوز فسخ عقد الإجارة مع المستأجر، وإبرام عقد إجارة جديد بمدة وأجرة - مع المستأجر - جديدة يراعى فيها أجرة العين (العقار) خلال مدة التأخير التي وقعت في العقد مع العميل السابق.*

* * * *

التعديلات الشرعية على عقد التأجير المنتهي بالتملك

44 السؤال:

طلب الاعتماد الشرعي لعقد التأجير المنتهي بالتملك الذي ترغب الشركة في التعامل به في عمليات التمويل العقاري مع العملاء.

الجواب:

بعد دراسة العقد فقد رأت الهيئة ما يلي:

- 1) لا مانع من اعتماد الأجرة المتغيرة التي تحدد بسقف أعلى وحد أدنى، وفقاً لما قرره المعيار الشرعي الخاص بالإجارة الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي).
- 2) استبدال كلمة (أقساط) في العقد بكلمة (أجرة) دفعا لشبهة أن يكون العقد عقد بيع.
- 3) في البند (ثالثاً) رأت الهيئة حذف العبارة التالية من البند ونصها: (ويقر الطرف الثاني بأن ملكية العقار تظل للطرف الأول خاصة له حتى الانتهاء من سداد ما عليه من أقساط للطرف الأول)، دفعا لشبهة انتقال الملكية إلى المستأجر بمجرد إبرام عقد التأجير التمويلي، إذ لا تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر إلا بعد انتهاء عقد التأجير.
- 4) البند (خامساً): وهو البند الذي يحدد طريقة تمليك العقار للعميل في نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ينبغي فصل البند بملحق منفصل عن العقد والتوضيح بأن التمليك بعد انتهاء عقد التأجير سيتم من خلال الهبة (تنازل المؤجر بدون مقابل) وليس من خلال البيع.

5) ورد في البند (سادساً): (فإنه يحق للطرف الأول بعد إخطار الطرف الثاني بسقوط حقه في جميع الأقساط وباستيفاء جميع الأقساط دفعة واحدة). ويجب تعديل البند كالتالي: (فإنه يحق للطرف الأول بعد إخطار الطرف الثاني استيفاء جميع الأجرة المتبقية دفعة واحدة)، ذلك أن تقسيط الأجرة حق للمستأجر، وقد شرط عليه المؤجر في عقد الإجارة أنه إذا أخل بمواعيد سداد الأجرة فإن المستأجر يتنازل عن هذا الحق، وعليه فلا حاجة إلى إخطاره بسقوط حقه، ويكتفى بإخطاره باستيفاء الأجرة دفعة واحدة(*) .

* * * *

تمويل شراء حق الانتفاع بمنتج الإجارة المنتهي بالتملك

45 السؤال :

تمتلك شركة (أ) حق الانتفاع في الطابق 21 في أحد أبراج مجمع أبراج البيت في مكة المكرمة، والذي كانت قد تملكته من الشركة المالكة للبرج بموجب عقد بيع حق انتفاع لعقار موصوف في الذمة.

وقد قدمت الشركة (أ) عرضاً على شركة (ب) ببيع حق الانتفاع بهذا الطابق بمبلغ معجل، ومن ثم ستقوم شركة (ب) بعد تملكها لحق الانتفاع بإعادة تأجير حق الانتفاع في هذا الطابق إجارة منتهية بالتملك لشركة (أ)، مع العلم بأن حق الانتفاع موصوف في الذمة.

فما شرعية هذه العملية التمويلية؟

الجواب :

لا يجوز لشركة (ب) أن تستأجر حق الانتفاع من شركة (أ)، ثم تعيد تأجير حق الانتفاع نفسه للشركة نفسها بأجر أعلى لمدة سنة لأن ذلك من صور العينة في الإجارة.

وخروجاً من هذه الشبهة يجوز لشركة (ب) بعد أن تشتري حق الانتفاع من شركة (أ) أن تؤجر جزءاً من المنفعة للشركة نفسها وتؤجر الباقي لطرف أو لأطراف أخرى، ولا حرج شرعاً من أن يكون الطرف الآخر مملوكاً بنسبة ضئيلة - وبما لا يزيد عن 30% من رأسها - للشركة الأم التي تملك شركة (أ).

وينبه هنا أن عقد تمليك المنفعة لشركة (أ) أو غيرها لا يصح أن يكون عقد إجارة منتهية بالتملك وإنما هو عقد إجارة منتهية بالتنازل عن بقية المنفعة. ولما تنطوي هذه المعاملة على مخاطر شرعية محتملة قد تؤدي إلى صورة العينة في الإجارة فإنه يفضل أن تتوجه شركة (ب) إلى إبرام عقد تورق مع شركة (أ) لتمويلها بضمان حق الانتفاع الذي تملكه بأحد أدوار البرج أو في الطابق نفسه (*).

* * * *

معالجة عشر العميل في سداد الأجرة عند نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك

46 السؤال :

تم التعاقد مع أحد العملاء بعقد إجارة منتهية بالتملك على أرض فضاء، على أن تسدد الأجرة دفعة واحدة في نهاية العقد، وفي هذه المعاملة حل موعد استحقاق الأجرة على العميل البالغة قيمتها 113000 د.ك منذ شهر سبتمبر الماضي، ولم يسدها العميل المستأجر في الموعد المتفق عليه، مدعياً أنه لا يملك المبلغ المطلوب لسداد ما استحق عليه، علماً بأن الإجراء المتبع في الشركة في مثل هذه الحالات هو القيام ببيع العقار وتحصيل ما استحق لصالح الشركة، ولكن في هذه الحالة قدرت قيمة العقار ب 90000 د.ك، وهي أقل من المبلغ المستحق على العميل.

وبما أننا نملك إقرار دين من العميل بكامل الأجرة، فهل يجوز لنا بعد أن نبيع العقار أن نطالب العميل بالفرق بين قيمة العقار ومبلغ الأجرة المستحقة عليه بواسطة إقرار الدين؟

علماً بأن العميل قد تمكن من الانتفاع بالعقار طوال مدة العقد.

الجواب:

مادام العميل قد انتفع بالعقار طوال مدة العقد، فعليه أن يدفع كامل الأجرة المستحقة عليه للشركة، فإن دفعها استحق التملك بموجب الوعد الذي في العقد، وإن لم يدفعها فيجوز للشركة أن تبيع العقار، فإن باعته بثمن أقل من الأجرة غير المدفوعة، فلها أن ترجع على العميل بالفرق بين ثمن البيع والأجرة المستحقة على العميل المنصوص عليها في العقد.

ومن الأفضل عدم إبرام عقود الإجارة المنتهية بالتملك لمدة قصيرة، لأن المبلغ الايجاري فيها يصبح مبالغاً فيه، مما يؤدي إلى النزاع بين الطرفين عند عدم سداده.

كما يفضل استخدام عقد الإجارة مع الوعد بالبيع أو عقد الإجارة مع الوعد بالشراء (*).

* * * *

استخدام الإجارة المنتهية بالتملك لتوفير سيولة مالية للعميل

47 السؤال :

تقدم إلينا أحد عملائنا بطلب تمويل، عارضاً علينا شراء أرضه المملوكة له بثمن حال، على أن نقوم بعد ذلك بتأجير الأرض له إجارة منتهية بالتملك، علماً بأن الغرض من هذه العملية هو توفير السيولة المالية للعميل التي ستساعده في إتمام عمليات الترميم والتطوير لأحد الفنادق التي يملكها العميل في دولة الكويت.

فما حكم إجراء هذه العملية؟

الجواب :

لا مانع من أن تقوم الشركة بشراء الأرض من العميل ثم تأجيرها له إجارة منتهية بالتملك شريطة عدم الربط بين عقد الشراء وعقد التأجير، وإن كان مبلغ السيولة سيستخدمه العميل في ترميم وتطوير الفندق، حيث إن نشاط الفندق لا يتضمن محرقات، وهذا حال عامة الفنادق في دولة الكويت(*) .

* * * *

(*) ن م: 08/3/9

أثر تعثر عملية التمويل على تنفيذ الوعد بالاستئجار ومبلغ

ضمان الجدية وكيفية معالجة التعثر

48 السؤال :

قامت الشركة بإبرام عقد شراء مع أحد ملاك العقار اشترت بموجبه أحد العقارات، وبما أن سياسة الشركة في المجال التمويلي هي تأجير العقارات التي تملكها عملائها إجارة منتهية بالتملك فقد قامت بتوقيع وعد باستئجار العقار المذكور مع أحد عملائها.

وفي ظل الأزمة المالية الحالية تعثرت الشركة في سداد ما عليها من الالتزامات الناتجة عن عقد شراء العقار من مالكه، وطالبها المالك بسداد ثمن العقار، وحصلت مطالبة أيضاً من العميل الواعد بالاستئجار بأن تسلمه الشركة مبلغ ضمان الجدية، ولم تؤد الشركة ما عليها قبل الطرفين.

وبعد فترة توفرت للشركة السيولة الكافية لإتمام المعاملة، لكن العميل الواعد بالاستئجار رفض إتمام المعاملة لأن إتمامها في الوقت الحالي يوقعه في خسارة في ظل انخفاض أسعار العقارات، وقد قامت الشركة بالتفاوض والاتفاق على صلح معه بفسخ الوعد بالاستئجار مقابل تضامنه مع الشركة في تحمل الخسارة التي وقعت فيها لدخولها في هذه الصفقة بهدف تنفيذ وعده، وذلك بأن يتنازل عن جزء من مبلغ ضمان الجدية للشركة حتى تستطيع أن تتفاوض مع المالك الأول على أن يفسخ عقد الشراء بمقابل يتفق عليه الأطراف.

فما الحكم الشرعي في هذه الحالة وما الذي يتوجب على الشركة لمعالجة هذه الحالات؟ وما الرأي في طريقة الصلح مع الواعد بالاستئجار؟

الجواب:

الأصل أن يؤرخ الوعد المبرم بين الشركة والعميل ويحدد بمدة معينة، لثلا يصبح التزاماً ممتداً لا نهاية له، مما يوقع النزاع بين الطرفين، فإن لم يؤرخ الوعد ولم توضع له مدة ينفذ من خلالها، فيلجأ إلى العرف في تحديد مدة الوعد التي ينفذ خلالها.

وبسؤال إدارة الشركة عن العرف السائد في المدة التي يستغرقها تنفيذ الوعد في هذه المعاملات أفادت بأنه يتراوح ما بين شهر واحد إذا كانت معاملة عقار عادية، وشهرين إذا كانت معاملة قسيمة صناعية، وحيث إن المدة التي مضت في الحالة المشار إليها في السؤال قد تجاوزت 4 شهور، فإن الوعد بالاستئجار الذي قدمه العميل للشركة بات غير ملزم له في مثل هذه الحالة، وذلك بسبب التأخر في تنفيذ الوعد لمدة تزيد عن المدة المعتبرة عرفاً بسبب يرجع للشركة.

ويجوز للشركة أن تتصلح مع الواعد بالاستئجار على فسخ الوعد الذي بينها وبها يخفف الضرر عن الطرفين، وعليها أن توضح له أن من حقه تسلم مبلغ ضمان الجدية كاملاً، وفي حال رفض العميل لأي صلح أو تفاهم فإن الشركة ملزمة برد مبلغ ضمان الجدية كاملاً إلى الواعد بالاستئجار.

و أما فيما يخص العلاقة مع المالك الأول فإن الشركة قد أبرمت مع المالك الأول عقد شراء العقار لصالحها، وعلى ذلك فإن العقد ملزم في حقها وهي بموجب هذا العقد قد امتلكت العقار، وعليها المضي في العقد وتسديد ما عليها من التزامات لصالح المالك الأول، ونظراً للأزمة التي تمر بها البلاد فإنه يجوز للشركة أن ترفع دعوى قضائية لا تكون على صحة ونفاذ العقد، وإنما على القيمة التي تم شراء العقار بها، وذلك لأن القيمة قد انخفضت بشكل كبير بسبب ظرف عام خارج عن إرادة الطرفين مما سبب خسارة كبيرة على الشركة، ويكون ذلك من قبيل دفع الضرر الناتج عن الجوائح^(*).

* * * *

(*) ن م: 09/1/3

تمويل العقارات عن طريق عقد التأجير التشغيلي مع وعد بالشراء

49 السؤال :

ما شرعية الآلية المقترحة التي ستعمل بها الشركة في مجال التمويل العقاري التي ستنظمها العقود التي تقوم على شراء العقارات من ملاكها ومن ثم تأجيرها لمن اشترت منه بعقد التأجير التشغيلي وأخذ وعد بالشراء من المستأجر ذاته.

الجواب :

- لا مانع شرعاً من شراء الشركة العقار من العميل ثم تأجير العقار له تأجيراً تشغيلياً شريطة الالتزام بالضوابط التالية:
- (1) الفصل بين عقد الشراء وعقد التأجير.
 - (2) أن يراعى في عقد التأجير أحكام الإجارة بحيث لا ينتقل ضمان العين إلى المستأجر أثناء مدة العقد.
 - (3) يجوز للشركة أخذ مبلغ ضمان الجديدة من الواعد بالشراء في مرحلة الوعد بالشراء وقبل إبرام عقد التأجير.
 - (4) يجوز للشركة أن تأخذ من العميل المستأجر وعداً ملزماً بشراء العقار بعد نهاية عقد التأجير، ويجوز أن يكون هذا الوعد قبل عقد التأجير أو بعده، ولا يجوز أن يكون عقداً لشراء العقار.

(5) يجوز للشركة أخذ عربون من العميل عند إبرام الوعد بشراء العقار بعد انتهاء عقد التأجير شريطة أن تكون الشركة قد تملك العقار، وفي هذه الحالة يدخل العربون في ملكية الشركة، ويجوز لها التصرف فيه، وفي حال عدم وفاء العميل بوعده بشراء العقار بعد انتهاء عقد التأجير يجوز للشركة عدم إرجاع العربون للعميل، وإن لم يتم البيع بسبب يعود إلى الشركة فيجب عليها إرجاع العربون للعميل.

(6) لا مانع من تثبيت ثمن الشراء في اتفاقية الوعد بالشراء عند توقيعها^(*).

* * * *

ضوابط تمويل حقوق الانتفاع بصيغة الإجارة

50 السؤال :

تستهدف الشركة في مجال التمويل العقاري جميع القطاعات العقارية في الدولة كالقطاع التجاري والاستثماري والصناعي، وتقوم الشركة في عمليات التمويل العقاري في القطاع الصناعي - القسائم الصناعية - بشراء حق الانتفاع في هذه القسائم من مالكة، ومن ثم تؤجر هذا الحق إلى من اشترته منه (العميل) مع وعد منها بالتنازل عن حق الانتفاع لصالحه بدون مقابل، فيصبح في هذه الحالة البائع الأول مستأجراً لحق الانتفاع، وبعد أن تنتهي الفترة الإيجارية ويسدد العميل كامل المستحقات الإيجارية المنصوص عليها في العقد، تقوم الشركة بالتنازل عن حق الانتفاع للعميل أمام الهيئة العامة للصناعة بلا مقابل.

فما هو الحكم الشرعي في هذه العملية؟

الجواب :

إذا كان المبيع - وهو المدة المتبقية من حق الانتفاع المبرم بين العميل والهيئة العامة للصناعة - في عقد شراء الشركة حق الانتفاع من العميل مختلف عن المبيع في عقد تأجير الشركة للعميل المنفعة لمدة محددة، فلا يظهر ما يمنع شرعاً من المعاملة، ولا تعد من قبيل العينة في الإجارة عند من يقول بها. وعليه يشترط لصحة هذه المعاملة أن تكون المدة في عقد تأجير حق الانتفاع (مع العميل) أقل أو أكثر من المدة - إن كان ممكناً - في عقد شراء العقار من المالك الأول (*).

(*) ن م: 09/2/4

استخدام عقد التأجير التمويلي في «المضاربات العقارية»

51 السؤال :

تتعامل الشركة في مجال التمويل العقاري مع عملائها بعقود التأجير المنتهي بالتملك ، وقد جرى العرف على أنه في حال قيام العميل المستأجر خلال مدة تعاقدته مع الشركة (مدة عقد التأجير التمويلي) بتوفير مشترٍ للعقار المؤجر بقيمة أعلى من المديونية المستحقة على العميل المستأجر، فإن الشركة تقوم في هذه الحالة - وبعد إتمام عملية البيع مع مشتري العقار - بتسديد المديونية المستحقة على العميل المستأجر بموجب عقد التأجير من المبلغ الناتج عن عملية البيع، وتعطي العميل المبلغ الزائد عن المديونية، وهو ما يعرف في السوق العقاري «بالمضاربات العقارية»، وترغب الشركة في الوقت الحالي في الحد من هذا الأسلوب - أي إعطاء العميل المبلغ الزائد عن المديونية في معاملتها - على أن يكون للشركة كامل الحق وحرية التصرف في إعطاء العميل المبلغ أو جزء منه أو عدم إعطائه أي مبلغ، وكذلك أن يكون لها الحق في مطالبة العميل بكامل القيمة الإيجارية المستحقة عليه مع تحصيلها للمبلغ الناتج عن عملية البيع للمشتري.

فما مدى مشروعية هذا الإجراء الذي ترغب الشركة باتخاذها؟

الجواب :

الأصل أن تطالب الشركة العميل المستأجر بما استحق عليه من أجرة إلى حين الاتفاق معه على فسخ العقد عند إحضاره للمشتري، وحيث إن العمل في

الشركة قد جرى على خلاف ذلك فكانت الشركة تتنازل عن مطالبة العميل بما استحق عليه من أجرة مع إعطائه عمولة نظير قيامه بتوفير مشرِّ للعقار، فإن هذا التصرف مقبول شرعاً ويخْرَج على أنه إسقاط للدين (الأجرة) المستحق على العميل المستأجر وإعطاؤه عمولة سمسة نظير إحضاره للمشتري.

فإذا ما أرادت الشركة أن تغير ما جرى عليه العمل وتعارف عملاؤها عليه، فلا بد من أن ينص صراحة في عقد الشركة مع العميل المستأجر بأن الشركة غير ملزمة في إعطاء العميل المستأجر أية مبالغ نظير إحضاره مشرِّ للعقار^(*).

* * * *

(*) ن م: 10/1/3

حصول المستأجر على جزء من ثمن بيع العقار إذا لم يملكه في نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك

52 السؤال :

يوجد لدينا عميل مامل استحقت مديونيته بموجب عقد إجارة منتهية بالتملك وقامت بين الشركة وبينه عدة دعاوى قضائية حسمت مؤخراً لصالح الشركة، وتعمل الشركة على إخلاء العميل من العقار (منزل سكني) وتسلمه والتصرف ببيعه لصالحها. والسؤال هو: هل يجوز للشركة إذا باعت العقار بأكثر من قيمة المديونية المستحقة لها على العميل، أن تحتفظ لصالحها بالفارق بين المستحق لها وقيمة بيع العقار، أم أنه يتحتم على الشركة أن ترد للعميل ذلك الفارق؟

الجواب :

إن العقار ملك للشركة وإن قامت بتأجيره إجارة منتهية بالتملك، فإذا لم يتم نقل ملكية العقار للعميل بسبب مخالفته لشروط العقد، فإن حاصل بيع العقار يكون للشركة بالكامل.

لكن قواعد الشريعة الإسلامية تقتضي العدالة في المعاملات، فإذا كانت الشركة قد تحصلت على كامل مديونيتها التي كانت على العميل المستأجر من حصيلة الإيجارات التي دفعها العميل سابقاً ومن ثمن بيع العقار لاحقاً، فإن عليها أن تتنازل عن الفارق لصالح العميل.

وتتأكد هذه الحالة فيما لو كان العميل قد دفع غالب الأجرة التي كانت عليه ثم وقع خلاف بينه وبين الشركة حال دون تملكه العقار(*) .

(*) ن ق: 13/8

هيكله عمليه التمويل بين الشركة الأم والشركة التابعة

53 السؤال :

تمتلك الشركة (أ) إحدى العقارات وهي مرهونة لصالح إحدى الجهات الدائنة، ورغبت بالحصول على تمويل نقدي من خلال بيع جزء (حصه شائعة) من العقار المملوك لها إلى إحدى الشركات (شركة ج) المملوكة لإحدى شركاتها التابعة (شركة ب)، ومن ثم تقوم الشركة (أ) باستئجار هذا الجزء المباع من الشركة (ج) إجاره منتهيه بالتملك.

فما هو الرأي الشرعي في هذه الآليه؟ وما هي الضوابط الشرعية لهذه العمليه؟

الجواب :

يجوز للشركة أن تباع حصه في أحد العقارات التي تملكها إلى شركتها التابعة بتمن نقدي ثم استئجار تلك الحصه - التي باعها - إجاره منتهيه بالتملك مع مراعاة ما يلي:

1) عند إبرام عقد بيع حصه مشاعه من عقار قيد التطوير بين شركة (أ) - البائع -، وشركة (ج) - المشتري وهي شركة مملوكة ل(ب)-، يجب أن تذكر مواصفات الأرض ومواصفات البناء الذي سيتم إنشاؤه على الأرض.

2) يجب أن ينص في عقد البيع بأن العقار محمل بالرهن لصالح البنك وأن المشتري على علم ودرايه بذلك، علماً بأن تصرف (أ) بصفتها راهناً ببيع حصه من الأرض المرهونه؛ تصرف غير صحيح عند جمهور الفقهاء، باستثناء المالكيه الذين يرون أن الراهن إن تصرف بالعين المرهونه فإن تصرفه صحيح ولكنه موقوف على إجاره المرتهن.

3) تبرم شركة (ب) نيابة عن شركة (ج) - باعتبارها مالكة لها ملكية تامة
- عقد إجارة منتهي بالتمليك مع شركة (أ) بقيمة إيجارية معلومة ومدة
معلومة، ومحل العقد هو الحصة الشائعة من العقار الموصوف المتعاقد
عليه(*)).

* * * *

تنازل الشركة عن ربح بيع العقارات المستدخلة لعملاء الإجارة المنتهية بالتملك

54 السؤال :

يتوجه عدد من العملاء إلى البحث عن فرص استثمارية وبيعية تحقق لهم ربحاً من دخولهم في عمليات التمويل، فيستأجر العميل العقار من الشركة إجارة منتهية بالتملك لمدة زمنية معلومة ويبحث عن مشتري للعقار خلال هذه المدة إما بعد قيامه بتطوير العقار وتحديثه أو بالاستفادة من ارتفاع قيمته وتوجه الرغبة الشرائية إليه في السوق، وتكون عندئذ قيمة بيع العقار لطرف ثالث أعلى من مديونية العميل بموجب عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

فما حكم موافقة الشركة على الدخول بهذه المعاملة؟ وهل يجوز لها أن تعطي العميل المبلغ الزائد عن مديونية عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مثل هذه الصفقات التي جرى عليها عرف التجار في هذا القطاع؟

الجواب :

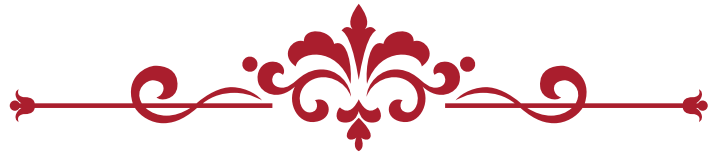
إن الأصل أن تطالب الشركة العميل المستأجر منها بما استحق عليه من أجرة إلى حين الاتفاق معه على فسخ العقد عند إحضاره للمشتري، ولكن إذا تم الاتفاق مع العميل على إسقاط ما تبقى من الأجرة عند إحضاره مشتري للعقار أو جرى العرف بذلك، فلا مانع من أن تتنازل الشركة عن مطالبة العميل بما استحق عليه من أجرة، كما يجوز إعطاؤه عمولة نظير قيامه بتوفير مشتري للعقار سواء أثناء مدة سريان عقد الإجارة المنتهية بالتملك أو

بعد انتهائه، ويجوز أن يقع الاتفاق بين الشركة والعميل المستأجر منها على أن مقدار العمولة هو ما زاد على مقدار الأجرة الثابتة في ذمته بموجب عقد التأجير المبرم.

وهذا العمل مقبول شرعاً ويخْرَج على أنه إسقاط لدين العميل المستأجر الذي استحق عليه، وإعطاؤه عمولة سمسة ووساطة نظير السعي في توفير مشرِّ للعقار.

وعلى الشركة أن تراعي صحة القيد المحاسبي لهذه العمليات بما يحفظ حقوق أطراف المعاملة (*).

* * * *



الباب السادس

الاستثمار والتطوير العقاري



ويتضمن المسائل التالية:

- الضوابط الشرعية للتعامل مع الشركات غير الإسلامية في مجال التطوير العقاري.
- التعويض في عقد الاستصناع واعتبار العرف في تحديده.
- آلية تفادي مخاطر فرق العملة في المشروعات العقارية.
- الحصول على تمويل متوافق مع الشريعة من بنك تقليدي لغرض إنشاء مشروع مجمع تجاري.
- الرجوع بالتعويض على المطور العقاري نتيجة اختلاف المواصفات عند التسليم.
- حكم تقديم عقار استثماري كرأس مال للمضاربة.
- ضوابط الاستثمار في مركز علاج تجميلي في المجمع التجاري المملوك للشركة.
- الاستثمار في مشروع مركز طبي من خلال هيكله عقود إجارة مترادفة.
- دفع تعويض للمقاول إذا تسبب صاحب المشروع في تأخير الإنجاز.

الضوابط الشرعية للتعامل مع الشركات غير الإسلامية في مجال التطوير العقاري

55 السؤال :

تعتزم الشركة الدخول مع إحدى شركات التطوير العقاري في عقد شراكة لتطوير مشروعات عقارية (سكنية)، تقدم الشركة الأرض من طرفها، وتقوم شركة التطوير ببناء منازل سكنية عليها، ومن ثم بيع هذه المنازل للراغبين فيها سواء كان البيع نقداً أو بالتقسيط، فما هي الضوابط الشرعية للتعامل مع الشركات غير الإسلامية في هذا المجال؟

الجواب :

الأولى بالشركة أن تدخل في شراكة مع شركات إسلامية لإتمام مشروعاتها العقارية لضمان سلامة سير التعامل من الناحية الشرعية، وإذا أرادت الشركة مشاركة شركات غير إسلامية لتطوير بعض المشروعات العقارية، فيجب أن يتم الاتفاق معها ابتداءً على أن تكون جميع العقود والعمليات سواء المتعلقة ببناء المشروع أو عقود البيع للعملاء متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك لجميع أنواع التعامل (إجارة - بيع - استصناع....) مع ضرورة التدقيق الشرعي لمعاملات وعقود المشروع بين فترة وأخرى.

ويفضل أن توكل مهمة إدارة المشروع وتسويقه إلى الشركة - الملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية - لضمان سلامة سير العمل من الناحية الشرعية(*) .

* * * *

(*) ع م: 06/2/5

التعويض في عقد الاستصناع واعتبار العرف في تحديده

56 السؤال :

ترغب الشركة في بناء عقار ليكون عمارة سكنية تتكون من وحدات سكنية معدة للبيع على المخطط حسب المواصفات التي يطلع ويوافق عليها العميل، وقد أعدت الشركة عقد الاستصناع الذي ينظم هذا التعامل، وقد ورد فيه إلزام الشركة (الصانع) بدفع تعويض إلى العميل المشتري (المستصنع) في حال تأخرها في تسليمه الوحدة السكنية في الموعد الذي تم تحديده في العقد، فما مشروعية هذا الشرط؟

الجواب :

لا مانع شرعاً من أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً يلتزم فيه الصانع بدفع تعويض عن الأضرار الفعلية التي تلحق بالمستصنع (المشتري) في حال تأخر الصانع عن تسليم الوحدة السكنية موضوع العقد في الموعد المحدد.

وينبغي تحديد مقدار التعويض عن الضرر الفعلي بقيمة معينة درءاً للنزاع بين الطرفين وفقاً لما جرى عليه العرف في عقود المقاولات (*).

* * * *

(*) ع م: 06/3/3

آلية تفادي مخاطر فرق العملة في المشروعات العقارية

57 السؤال :

تود الشركة المساهمة في مشروع عقاري في إحدى الدول الخليجية، وهذه الاستثمارات متاحة بالعملة المحلية لتلك الدولة فقط، لذا ترغب الشركة بتبادل العملات مع إحدى المؤسسات المالية في تلك الدولة، حيث تقوم الشركة باستبدال الدينار الكويتي بالعملة المحلية لتلك الدولة بسعر صرف متفق عليه بين الطرفين (مقارب لسعر الصرف الرسمي)، على أن يُرجع كل طرف المبلغ الذي استلمه من الطرف الآخر بعد فترة معلومة دون الاستناد إلى سعر الصرف في تلك الفترة، وتهدف الشركة في ذلك إلى تفادي مخاطر فرق العملة.

فهل تجوز هذه المعاملة؟

الجواب :

تجوز المواعدة على صرف العملة في تاريخ مستقبلي شريطة أن تكون ملزمة لطرف واحد فقط، ولا تجوز المواعدة على الصرف إذا كانت ملزمة للطرفين، وتنصح الهيئة إدارة الشركة بالدخول في عقد مرابحة بالأجل تباع فيه الشركة سلعة للطرف الآخر بالعملة المحلية، ويكون سداد الثمن في الوقت المحدد وبذلك تكون الشركة قد حققت المراد من التحوط في العملات (*).

(*) ع م: 08/1/5

الحصول على تمويل متوافق مع الشريعة من بنك تقليدي لغرض إنشاء مشروع مجمع تجاري

58 السؤال :

ما حكم حصول الشركة على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية من بنك تقليدي لغرض تمويل أعمال الشركة وأنشطتها الاستثمارية في مشروع المجمع التجاري المملوك لها؟ وهو من الاستثمارات الأساسية والاستراتيجية للشركة.

الجواب :

إن الحصول على تمويل وفق صيغ التمويل الشرعية من البنك التقليدي لا إشكال فيه، إلا أن الهيئة تؤكد أنها لا تجيز للشركة الدخول في هذا العقد إن كانت الشركة تتوقع عدم قدرتها على سداد ما سببها من دين في موعده المحدد لصالح البنك لئلا تدخل الشركة في عمليات تجديد للمديونية عند حلول أجل السداد، وعلى الشركة أن تضع خطة تدفقات مالية واضحة لسداد المديونية تحول دون الدخول في أي عملية تجديد للمديونية^(*).

* * * *

(*) ن ق: 14/14

الرجوع بالتعويض على المطور العقاري نتيجة اختلاف المواصفات عند التسليم

59 السؤال :

هل يحق للعميل أن يطالب بفسخ عقد الإجارة المنتهية بالتملك في حال تبين له عند التسليم أن الوحدة السكنية محل العقد مختلفة في أوصافها عن ما تم التعاقد عليه عند توقيع عقد الإجارة المنتهية بالتملك - موصوفة في الذمة -؟ وما هي معالجات التعويض وتحديد الضرر والخسائر بين الشركة والمطور للوحدات السكنية؟

الجواب :

يحق للعميل المطالبة بفسخ العقد المبرم بينه وبين الشركة لاختلاف وصف الشقة التي تم التعاقد عليها في العقد عن وصفها الحقيقي؛ وهو وصف مؤثر في تحديد حجم المنفعة وفواته يرتب الحق للعميل بطلب الفسخ.

كما يحق للشركة في هذه الحالة الرجوع على الشركة المطورة للمشروع بالتعويض عن الضرر الفعلي الذي أصابها جراء هذا الإخلال في مساحة الوحدة السكنية، وعملاً بالقاعدة الفقهية (أن الضرر يُضمن بالمدفوع لا المتوقع)، فإنه يتوجب على الشركة تحديد الضرر الفعلي الواقع عليها من فسخ العقد، بالنظر إلى الأرباح التي وزعتها الشركة على المساهمين، فينظر إلى أرباح الشركة في كل سنة من السنوات التي وقع فيها الاعتراف بالأرباح عن الشقة، ويتم الوقوف على نسبة ما تم دفعه من أرباح للمساهمين وما تم تأجيل دفعه لهم، ويحسب الضرر بالتناسب مع ما تم دفعه من أرباح للمساهمين، أما ما لم يدفع من الأرباح للمساهمين فلا يعد ضرراً*).

* * * *

(*) ن ق: 14/13

حكم تقديم عقار استثماري كرأس مال للمضاربة

60 السؤال :

تعاقبت الشركة الأم مع شركتها التابعة بعقد مضاربة تكون فيه الشركة الأم مضارباً برأس المال المقدم من الشركة التابعة وهو عبارة عن عمارة استثمارية، وتم تحديد آلية توزيع عائد المضاربة في العقد ومدة العقد، وكذلك قَدَّم المضارب (الشركة الأم) وبصورة مستقلة عن عقد المضاربة وعداً ملزماً من طرفه لرب المال (الشركة التابعة) بشراء العقار محل المضاربة بثمن مذكور في الوعد وزمن محدد لتنفيذ هذا الوعد.

وبعد مضي مدة اتفق الطرفان على فسخ عقد المضاربة، وسَلَّم المضارب لرب المال شيكاً بقيمة عائد المضاربة المحقق حسب ما هو متفق عليه بالعقد على أن يصرف الشيك بتاريخ 2014/11/27 م، وقبل حلول موعد سحب الشيك تعثر المضارب في إيداع مبلغ الشيك في حسابه البنكي بسبب عدم قدرته على تحصيل النقد من جهة خارجية. وأيضاً لم يتمكن المضارب من تنفيذ وعده بشراء العقار للسبب نفسه.

السؤال: هل يحق لرب المال (الشركة التابعة) المطالبة بمبالغ إضافية عن فترة تأخر صرف الشيك من تاريخ استحقاقه إلى تاريخ صرفه فعلياً، مع الإشارة إلى أن التأخير في تغطية مبلغ الشيك ناتج عن ظروف خارجة عن إدارة المضارب (الشركة الأم) وسببها عدم تحصيل المبالغ من الجهة الخارجية.

الجواب:

يلغى عقد المضاربة المبرم بين الطرفين لعدم صحته، لأن شرط صحة المضاربة أن يكون رأس مالها نقداً أو تم تقويمه بالنقود، ويتوجب على الشركة الأم أن ترد لشركتها التابعة ما جمعه من إيجارات هذا العقار، ولها أن تقتطع منه أجره مثلها نظير إدارتها لهذا العقار خلال مدة إدارتها له.

ولا تستحق الشركة التابعة أكثر من قيمة الإيرادات التأجيرية للعقار خلال هذه الفترة والتي حصلتها الشركة الأم نيابة عنها*).

* * * *

ضوابط الاستثمار في مركز علاجي تجميلي في المجمع التجاري المملوك للشركة

61 السؤال :

عُرض على الشركة فرصة استثمارية ضمن مشروع المجمع التجاري المملوك لها، وهذه الفرصة هي الاستثمار في مركز طبي، وقد تفاهمت الشركة مع المستثمر معها على أن يعمل المركز بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، والمركز مختص بتقديم خدمات التجميل والعناية بالجسم وعلاجات وتجميل الجلدية ويقدم الخدمات التالية: (ليزر لإزالة جميع أنواع الشعر - علاج جميع أنواع الأمراض الجلدية والتناسلية - إزالة آثار حب الشباب - ليزر لتوحيد لون البشرة وإزالة التصبغات - حقن الفيلر والبوتكس - علاج حساسية الجلد - حقن البلازما للشعر والوجه - علاج الكلف - إزالة التاتو (الوشم) - شد ترهلات الجسم - شد الوجه بدون جراحة أو إبر - تقشير الوجه بأنواعه).

فما حكم الدخول في هذه الاستثمارات؟ وما هي الضوابط الشرعية الواجب الالتزام بها؟

الجواب :

إن قائمة الخدمات التي سيقدمها المركز الطبي تتنوع ما بين خدمات طبية وتجميلية جائزة شرعاً، وخدمات تجميلية يجوز تقديمها بضوابط شرعية محددة، ومنها: أن يقدمها للرجال رجال وللنساء امرأة إلا إذا كانت تحلُّ له أو تحلُّ لها، فإن تخلفت هذه الضوابط أصبحت الخدمة غير جائزة شرعاً.

ويمكن تقسيم الخدمات المذكورة في القائمة إلى ما يلي:

أولاً: خدمات طبية وتجميلية مقبولة شرعاً:

وهي خدمات تنطوي على علاج طبي لأمراض مرغوب التداوي منها شرعاً، أو خدمات وعلاجات جلدية تجميلية أو ترميمية لا تتضمن محاذير شرعية لكونها تهدف إلى إعادة جلد الشخص مثلاً إلى الحال الطبيعية التي كان عليها قبل طرء التغيير على الجلد، أو لكونها تدخل ضمن إجراءات العناية الشخصية التي تحافظ على نضارة الجلد أو الوجه وتجديد حيويته دون تدخل جراحي، ولا تؤدي لضرر بحسب رأي الطبيب الثقة، ويكون الباعث إلى إجرائها علاج العيوب وإزالة التشوهات ورفع الضرر الحسي أو النفسي، وهذه الخدمات هي:

- علاج جميع أنواع الأمراض الجلدية والتناسلية.
- إزالة آثار حب الشباب.
- ليزر لتوحيد لون البشرة وإزالة التصبغات.
- علاج حساسية الجلد.
- علاج الكلف.
- إزالة الوشم (التاتو).
- شد الوجه بدون جراحة أو إبر.

ثانياً: خدمات تجميلية يجوز تقديمها بضوابط شرعية محددة:

وهي خدمات تجميلية أو ترميمية يجوز القيام بها إذا روعيت الضوابط الشرعية المذكورة قرين كل منها، فإن لم يتم اتباع الضوابط الشرعية فيها تصبح غير جائزة شرعاً، وهذه الخدمات هي:

• ليزر لإزالة جميع أنواع الشعر: يجوز تقديم هذه الخدمة بالضوابط الشرعية التالية:

1. عدم كشف العورات وفقاً للضوابط الشرعية المقررة، فلا يجوز لرجل أن يباشر إزالة شعر المرأة في جميع مناطق جسمها، وكذلك لا يجوز للمرأة أن تباشر إزالة شعر الرجل في جميع مناطق جسمه.

2. عدم مباشرة إزالة شعر المناطق الخاصة (العورات)، وحتى إن كان ذلك يتم من خلال امرأة لامرأة أو من رجل لرجل.

3. عدم إزالة شعر الحاجبين بالكامل وإعادة رسمها.

4. أن تكون المرأة التي ترغب في إزالة بعض شعر حاجبيها متزوجة.

• حقن الفيلر والبوتكس: يجوز القيام بها فقط في حالات إعادة العضو أو المنطقة لوضعها الطبيعي عند الشخص العادي وفقاً للمقاييس الطبية، بمعنى أن تكون الحالة مرضية وليست تجميلية ويكون الباعث إلى إجرائها علاج العيوب وإزالة التشوهات ورفع الضرر الحسي أو النفسي.

• شد ترهلات الجسم: حيث إن الترهلات قد تنتج عن عدة أسباب (كبر سن / خسارة وزن / حمل وولادة ...) فإن الحكم الشرعي مرتبط بالأسباب التي دعت إلى عملية شد ترهلات الجسم. والذي يمكن الإفتاء به حالياً هو جواز القيام بها فقط في حالات إعادة الجسم للوضع الطبيعي عند الشخص العادي وفقاً للمقاييس الطبية، بمعنى أن

تكون الحالة مرضية وليست تجميلية، أما في الحالات التي تؤدي إلى التدليس وتغيير الوضع الطبيعي للشخص العادي بحسب سن المريض، فلا يمكننا القول بجوازها.

- تقشير الوجه بأنواعه: لا مانع شرعاً من التقشير السطحي والمتوسط، ما دامت هذه الأنواع لا توقع أضراراً بالمريض وذلك بتوصية من طبيب ثقة، وبالنسبة لتغير اللون بسبب عمليات التقشير فإذا كان لا يؤدي إلى تغيير لون البشرة بشكل دائم فلا مانع من ذلك، أما إذا كان التقشير مما يغير اللون بشكل دائم فلا يجوز عمل هذا النوع من العمليات (*).

* * * *

الاستثمار في مشروع مركز طبي من خلال هيكلية عقود إجارة مترادفة

62 السؤال :

عرض علينا مالك الأرض الدخول معه في عقد إجارة موصوفة في الذمة للمبنى الذي سيشيده على أرضه بأمواله الخاصة بمواصفات تصلح لاستغلاله كمركز طبي أو عيادات طبية.

إذ ستقوم الشركة باستئجار العقار من المالك إجارة موصوفة في الذمة لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ التسليم الفعلي لأعمال البناء و تجهوية المبنى للانتفاع.

وتدفع الشركة دفعة إيجارية لأول سنتين مقدماً عند إبرام عقد الإجارة المضاف للمستقبل، وعند تسليم المبنى ترتفع القيمة الإيجارية للسنوات الثلاثة التالية.

وتنوي الشركة - بعد أن توقع مع المالك عقد الإجارة الموصوفة في الذمة وقبل تسلم المبنى من مالك الأرض - الدخول في عقد مع مستثمر متخصص بالمجال الطبي لإقامة مشروع مركز طبي مكون من أربعة طوابق من المبنى، وأما بقية الطوابق فستقوم الشركة بتأجيرها لعيادات طبية متنوعة. فما هي الضوابط الشرعية لتنفيذ هذا المشروع؟

الجواب:

أولاً: هذه الصورة هي إجارة موصوفة في الذمة مضافة إلى المستقبل تليها إجارة بالباطن موصوفة في الذمة مضافة إلى المستقبل، ولا يوجد حرج في التعاقد بهذه الصورة بشرط أن تكون المنفعة محل التعاقد موصوفة وصفاً منضبطاً وأن يتم التعاقد حسب الترتيب الصحيح الذي يثبت ملكية المنفعة وحق التصرف بها. لأنه ما دام قد صح للمالك -مالك الأصل والمنفعة- أن يؤجر المنفعة الموصوفة فيصح للمالك المنفعة وحدها - أي بدون الأصل - أن يؤجرها بالباطن إجارة موصوفة في الذمة.

ثانياً: بالنسبة لموضوع تَغْيِير الأجرة بعد مضي سنتين من العقد فإنه يجوز في عقد الإجارة اتفاق الطرفين على أن تكون الأجرة مُتَغْيِرَةً وفقاً لمؤشر منضبط يوضع له حد أعلى وحد أدنى - لتخفيف الجهالة في الأجرة - على أن يتم تحديد الأجرة في بداية كل فترة إيجارية.

ثالثاً: لا يوجد مانع شرعي من التأجير من الباطن لشركة طبية، إذ إن عامة النشاط الطبي مباح، كما أن الشركة ستؤجر العقار ولن تكون مستثمراً في أصل النشاط الطبي (*).

(*) ع ق: 21/145

دفع تعويض للمقاول إذا تسبب صاحب المشروع في تأخير الإنجاز

63 السؤال :

تعتزم الشركة إبرام عقد مقاولة مع إحدى شركات المقاولات لإنشاء مشروع سكني، وقد ورد في العقد اشتراط مبلغ تعويضي للمقاول إذا تسببت الشركة في تأخير أعماله المنصوص عليها في العقد، أو في حال طلبها إيقاف الأعمال لأي سبب كان، أو إذا تأخرت الأعمال لأسباب خارجة عن إرادة المقاول.

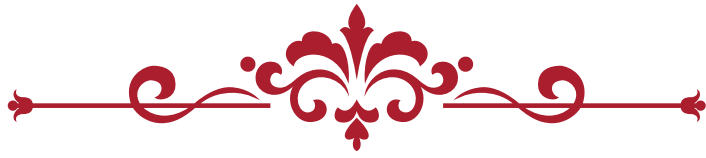
فما حكم هذا الاشتراط في العقد؟

الجواب :

بعد الاطلاع على مسوغات الاتفاق في العقد والذي نص على استحقاق المقاول مبلغاً تعويضياً من الشركة وفق معادلة متفق عليها في العقد، وذلك في حالة تسبب الشركة في تأخير أعمال المقاول، أو طلبها إيقاف الأعمال لأي سبب كان، أو إذا تأخرت الأعمال لأسباب خارجة عن إرادة المقاول؛ والتي تتمثل - هذا المبلغ التعويضي - في التكاليف الفعلية التي يتكبدها المقاول بشكل يومي من أجور عمالة ومعدات وتشغيل ونحو ذلك، وفقاً لكشوف قدمها المقاول للشركة، فإننا لا نرى بأساً في هذا الاتفاق وهذا الشرط، لأنه تعويض عن ضرر فعلي لحق بالمقاول تسببت به الشركة (*).

* * * *

(*) ح ق: 22/8



الباب السابع

فتاوى متفرقة



ويتضمن المسائل التالية:

- حق الشركة في اسمها التجاري.
- الضوابط الشرعية لتنفيذ عمليات الوكالة في الاستثمار مع بنك تقليدي.
- عدم النص على شرط التحاكم إلى الشريعة الإسلامية في العقود مع الشركات الأجنبية.
- إنشاء الشركة العقارية لمحفظه استشارية لتداول الأسهم.
- التعامل بين الشركة الأم والشركات التابعة.
- تخصيص مبالغ نقدية لتسهيل إجراءات عمل المحفظه العقارية.
- فتح حسابات جارية لدى البنوك التقليدية لتحصيل الإيجارات.
- فتح حساب جارٍ لدى البنوك التقليدية.
- أوجه صرف مبالغ تطهير أرباح حساب توفير لدى أحد البنوك التقليدية.
- حكم عمليات إقراض الأسهم لصانع السوق.

حق الشركة في اسمها التجاري

64 السؤال :

تم مؤخراً الإعلان عن تأسيس شركة جديدة اسمها مشابه لاسم الشركة ولاسم شركتها التابعة التي تنشط في القطاع العقاري، ومن الأرجح أن الاسم قد تم استغلاله لتيسير جمع رأس المال للشركة الجديدة، ولا يخفى عليكم أن هذا التشابه في الأسماء قد يترتب عليه ضرر على شركتنا وشركتها التابعة وبالتأكيد تترتب عليه استفادة مؤسسي الشركة الجديدة التي انتحلت الاسم، فهل يحق لنا أن نرفع دعوى نقاضي فيها الشركة المشار إليها أو وزارة التجارة بصفتها مانحة الترخيص أو كليهما.

الجواب :

لا مانع شرعاً من إقامة دعوى قضائية ضد الشركة التي انتحلت الاسم التجاري للشركة ولشركتها التابعة أو ضد وزارة التجارة، ذلك أن الاسم التجاري يُعد حقاً خاصاً بالشركة له قيمة مالية معتبرة يُعتد بها شرعاً، ولا يجوز الاعتداء عليها، ولكن الهيئة تنصح بدراسة الموضوع من الناحية القانونية لمعرفة جدوى إقامة الدعوى القضائية من عدمها(*) .

* * * *

(*) ع (أ) م: 06/3/4

الضوابط الشرعية لتنفيذ عمليات الوكالة في الاستثمار مع بنك تقليدي

65 السؤال :

طلب الموافقة الشرعية على عقد «وكالة في الاستثمار» الذي ستمره الشركة العقارية مع أحد البنوك التقليدية.

الجواب :

اطلعت الهيئة على العقد الذي يوكل فيه أحد البنوك التقليدية الشركة في شراء سلعة بثمن نقدي لصالحه، وبعد ذلك تشتري الشركة السلعة من البنك التقليدي بالمرابحة بالأجل، وقد وافقت الهيئة على التعامل بالعقد، لكنها طالبت بتعديل الملاحق المرفقة بالعقد بالشكل الذي يحقق الفصل بين ضمان السلعة وهي في ملك الموكل (البنك التقليدي) وضمانها وهي في ملك الوكيل (الشركة) بعد شرائه لها من الموكل، وعليه يجب أن تتوافر النماذج الثلاثة التالية:

- نموذج (1): يتضمن عرض السعر المقدم من الوكيل إلى الموكل.
- نموذج (2): خطاب موافقة الموكل للوكيل على عرض السعر المقدم منه، ويتضمن كذلك موافقته لشراء الوكيل البضاعة لنفسه وتثبيت مقدار الربح.
- نموذج (3): خطاب من الوكيل إلى الموكل بإتمام الصفقة والقيام بشراء البضاعة لنفسه (*).

* * * *

(*) ع م: 06/2/6

حكم عدم النص على شرط التحاكم إلى الشريعة الإسلامية في العقود مع الشركات الأجنبية

66 السؤال:

تتعاقد الشركة مع شركات أجنبية وعالمية كبيرة، وتستخدم هذه الشركات العالمية عقودها الخاصة، ولا تقبل في العادة إجراء أي تغيير عليها بحكم تعدد تعاملها مع كثير من عملائها في مختلف الأقطار، وقد رفضت هذه الشركات إضافة عبارة «بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية» إلى البند الخاص بالقانون الذي يخضع له العقد وطريقة فض النزاعات بين طرفيه، مع العلم بأن جميع بنود هذه العقود لا يوجد فيها ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية ولا تحتوى على أية مخالفات شرعية، فما الحكم الشرعي في التوقيع على تلك العقود؟

الجواب:

إذا خلت العقود من المخالفات الشرعية، وكانت في مجملها عقوداً مقبولة شرعاً، وتعذر تقييد المواد الخاصة بتطبيق القوانين الوضعية في العقد بعبارة «بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية»؛ لعدم فهم القضاء في الدول الأجنبية للأحكام الشرعية، فلا حرج على الشركة عندئذٍ، وفي هذه الحالة ننصح إدارة الشركة بأن تسعى إلى الاتفاق مع الجهات التي تتعاقد معها على أن ينص في العقد على عدم مطالبة أي من الطرفين للآخر بأي فائدة ربوية ولو صدرت بها أحكام قضائية، وذلك لأن المقصد الرئيسي من وجود عبارة «بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية» هو عدم صدور حكم قضائي يلزم أحد الطرفين بدفع فائدة ربوية للطرف الآخر (*).

* * * *

(*) ع م: 06/4/6

إنشاء الشركة العقارية لمحفظه استثمارية لتداول الأسهم

67 السؤال :

طلب الاعتماد الشرعي لعقد إدارة محفظة الذي سترمه الشركة مع شركة أخرى لإنشاء محفظة استثمارية لبيع وشراء الأسهم، وملخص العقد ما يلي: حيث إن الشركة تعتزم القيام بتكوين وإدارة محفظة أوراق مالية بغرض استثمارها في مجال بيع وشراء الأسهم وعمليات استثمارية أخرى، فقد رغبت في أن توكل هذه المهمة لإحدى الشركات الاستشارية المتخصصة في هذا المجال، على أن تكون جميع هذه الاستثمارات وفق أحكام الشريعة الإسلامية، وتجدر الإشارة إلى أن العقد المنظم لهذا التعامل لم يذكر نوعية الأسهم التي ستستثمر في المحفظة، وقد رغبت إدارة الشركة من الهيئة الموقرة - إضافة للنظر في العقد- ذكر نوعية الأسهم التي يمكن الاستثمار بها في سوق الأوراق المالية.

الجواب :

فيما يتعلق بالعقد المنظم لعملية تكوين وإدارة المحفظة، ترى الهيئة بأن هذا النوع من العقود ينقسم إلى نوعين وكل نوع منهما له بعض الأحكام المختصة به:

- النوع الأول: تكون إدارة المحفظة فيه حسب تعليمات العميل، فهو الذي يحدد نوعية وعدد الأسهم التي يرغب بشرائها أو بيعها ومواعيد البيع والشراء، وما على مدير المحفظة سوى تنفيذ أمر العميل، وعليه فالعميل هو الذي يتحمل مسؤولية وتبعية قراره وأثر اختياره .

- النوع الثاني: تكون إدارة المحفظة من أعمال مدير المحفظة وليس العميل، وفي هذه الحال يوكل لمدير المحفظة تحديد نوعية وعدد الأسهم التي يُقَدَّر أن في شرائها مصلحة العميل وعليه يكون مسؤولاً عن نتائج الإدارة في حالة تعديه أو تقصيره، وكلا النوعين يُكَيَّف على أنه عقد وكالة بأجر غير أن الوكيل في النوع الأول مقيد بالتعليمات التي يصدرها إليه الموكل، أما في النوع الثاني فلا قيود على الوكيل، وكل ذلك مقبول شرعاً.

وعلى الشركة أن تعرف نوعية الأسهم التي سيتعامل بها المدير تحرزاً من الوقوع في التعامل بالأسهم التي لا يجوز تملكها أو الاتجار بها، ويمكن للشركة أن تفرض على مدير المحفظة ألا يستثمر الأموال إلا في أسهم معينة.

أما فيما يتعلق بنوعية الأسهم التي يجوز للشركة التعامل بها، فمن المعلوم أن الأسهم تنقسم إلى ثلاثة أقسام:

القسم الأول: أسهم الشركات التي ينص نظامها الأساسي التعامل وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

القسم الثاني: أسهم الشركات التي أصل نشاطها مباح لكنها تتعامل أحياناً بالربا أو نحوه من المحرمات.

القسم الثالث: أسهم الشركات التي يتضمن نشاطها الحرمة وتتعامل بالربا.

وترى الهيئة جواز التعامل بالقسم الأول، أما القسم الثاني فالأصل حرمة المساهمة أو التعامل في أسهم شركات تتعامل أحياناً بالربا أو نحوه من المحرمات مع كون أصل نشاطها مباحاً، ويستثنى من هذا الحكم المساهمة أو التعامل بالشروط والضوابط الشرعية التي وردت في معيار الأوراق المالية (الأسهم والسندات) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ونصه:

- ألا تنص الشركة في نظامها الأساسي أن من أهدافها التعامل بالربا، أو التعامل بالمحرمات كالتخزين ونحوه.
- ألا يبلغ إجمالي المبلغ المقترض بالربا، سواء أكان قرضاً طويلاً للأجل أم قرضاً قصيراً للأجل 30% من القيمة السوقية لمجموع أسهم الشركة علماً بأن الاقتراض بالربا حرام مهما كان مبلغه.
- ألا يبلغ إجمالي المبلغ المودع بالربا سواء أكانت مدة الإيداع قصيرة أو متوسطة أو طويلة 30% من القيمة السوقية لمجموع أسهم الشركة علماً بأن الإيداع بالربا حرام مهما كان مبلغه.
- أن لا يتجاوز مقدار الإيراد الناتج من عنصر محرم نسبة 5% من إجمالي إيرادات الشركة سواء أكان هذا الإيراد ناتجاً عن ممارسة نشاط محرم أم عن تملك لمحرم. وإذا لم يتم الإفصاح عن بعض الإيرادات فيجتهد في معرفتها ويراعى جانب الاحتياط.
- يرجع في تحديد هذه النسب إلى آخر ميزانية أو مركز مالي مدقق.
- يجب التخلص مما يخص السهم من الإيراد المحرم الذي خالط عوائد تلك الشركات.

- تطبق المؤسسة الضوابط المذكورة سواء أقامت بنفسها بذلك أم بواسطة غيرها،
وسواء أكان التعامل لنفسها أم لغيرها على سبيل التوسط أو الإدارة للأموال
كالصناديق أو على سبيل الوكالة عن الغير.

- يجب استمرار مراعاة هذه الضوابط طوال فترة الإسهام أو التعامل، فإذا
اختلت الضوابط وجب الخروج من هذا الاستثمار.
أما القسم الثالث وهو أسهم الشركات التي أصل نشاطها محرم، فلا يجوز
للشركة المساهمة أو التعامل بها مطلقاً.

وترى الهيئة كراهة الاستثمار في النوع الثاني من الأسهم، لذا توصي الهيئة
إدارة الشركة عدم التوسع في الاستثمار في هذا النوع من الأسهم إلا بقدر
الحاجة إلى ذلك^(*).

* * * *

التعامل بين الشركة الأم والشركات التابعة

68 السؤال :

ما حكم تعامل الشركة الأم مع شركاتها التابعة ببعض المعاملات مثل (الكفالة - الوكالة...) وغيرها من التعاملات كتقديم بعض الخدمات سواء تم ذلك بمقابل أو غير مقابل.

الجواب :

بما أن لكل من الشركة الأم وشركتها التابعة ذمة مالية مستقلة، فلا مانع من تعاملهما بأي وجه من وجوه التعامل حسب الضوابط الشرعية، وإذا جاز التعامل بينهما جاز أن يكون بمقابل أو بغير مقابل حسب ما تنص عليه لوائح العمل والقوانين المنظمة للعلاقة بين الشركة الأم وشركاتها التابعة، مع مراعاة ما تقتضيه أصول الإدارة السليمة (الحوكمة) في مثل هذه المعاملات^(*).

* * * *

(*) ع م: 07/2/9

تخصيص مبالغ نقدية لتسهيل إجراءات عمل المحفظة العقارية

69 السؤال :

ما شرعية المشاركة في محفظة عقارية في أحد البلاد العربية، يطلب فيها مدير المحفظة تخصيص مبالغ نقدية من أجل تسهيل إجراءات عمل المحفظة مع مختلف الجهات.

الجواب :

لا يجوز تخصيص مبالغ نقدية من أجل تسهيل إجراءات عمل المحفظة مع مختلف الجهات، لأنها لا تخلو من شبهة الرشوة سواءً تم ذلك من قبل الشركة نفسها أو مدير المحفظة التي تشارك بها.

ويجوز أن يتم الاتفاق مع جهة مستقلة لإنجاز هذه الإجراءات مقابل مبلغ مقطوع، شريطة أن تكون مسئولية أي مخالفة شرعية من هذا القبيل على جهة تخليص المعاملات (*).

* * * *

(*) ن م: 09/3/3

فتح حسابات جارية لدى البنوك التقليدية لتحصيل الإيجارات

70 السؤال :

ما شرعية قيام الشركة بفتح حسابات جارية باسمها لدى البنوك التقليدية المحلية بغرض تحصيل أموالها من العملاء المستأجرين للعقارات الذين لديهم حسابات لدى تلك البنوك، وكذلك بغرض أخذ تسهيلات ائتمانية عن طريق إبرام عقود تمويل إسلامي مع هذه البنوك.

الجواب :

لا مانع من أن تقوم الشركة بفتح حسابات جارية في البنوك التقليدية، ما دامت هناك حاجة لفتح مثل هذه الحسابات، على أن تقيّد الشركة عند فتح الحسابات في البنوك التقليدية بالضوابط التالية:

- 1) أن يكون الحساب المفتوح في البنك التقليدي حساباً جارياً وليس استثمارياً.
- 2) أن يحذف من الشروط جميع البنود التي تنص على دفع الفائدة الربوية المحرمة عند انكشاف الحساب.
- 3) أن تراقب الشركة رصيد حسابها لدى البنك، فتقتصر فيه على الحد الأدنى المسموح به، وتُسحب أية مبالغ زائدة أو تحوّلها إلى حساب الشركة في أحد البنوك الإسلامية.
- 4) إذا وُجد في شروط فتح الحساب أحقية البنك بإجراء تعديلات على الشروط، فلا بد من تقييد ذلك بالتزام البنك بإخطار الشركة في حال وجود أي تعديل من قبل البنك على هذه الشروط وأخذ موافقتها عليه (*).

* * * *

(*) ن م: 08/3/7

فتح حساب جارٍ لدى البنوك التقليدية

71 السؤال:

ما حكم فتح الشركة حسابات جارية لدى البنوك التقليدية في إحدى الدول الخليجية وذلك لحاجة الشركة المتعلقة بأعمالها ونشاطاتها العقارية المتعددة.

الجواب:

لا مانع من قيام الشركة بفتح حسابات جارية لدى البنوك الربوية متى كانت الحاجة قائمة لذلك وكان غيرها من المؤسسات غير الربوية لا يؤمن تلك الحاجة، وقبلت البنوك الربوية بالألا تقوم بإقراض الشركة بربا (كشف الحساب بفائدة)، ومع ذلك فإنه ينبغي على إدارة الشركة عدم ترك أموالها مستقرة في هذه الحسابات، وعليها أن تسحب أموالها في أقرب فرصة ما أمكن السبيل لذلك؛ حتى تقلل من انتفاع البنوك بها في عملها المحرم شرعا (*).

(*) ع ق: 18/83

أوجه صرف مبالغ التطهير الناتجة عن أرباح حساب توفير لدى أحد البنوك التقليدية

72 السؤال :

نرجو الإفادة الشرعية عن أوجه الصرف الخاصة بتطهير مبلغ الأرباح في حساب الشركة لدى أحد البنوك التقليدية - في دولة الإمارات العربية المتحدة. فقد تعذر على الشركة فتح حساب جارٍ مع البنك فلجأت الشركة إلى فتح حساب التوفير على أن يتم التخلص من الأرباح كما ورد في استفسارنا المرسل إليكم سابقاً، وعلى أن يتم تحويل الأرصدة النقدية منه إلى حساب الشركة في البنك الإسلامي عند فتحه، وهذا ما سيتم خلال الأيام المقبلة بمشيئة الله حيث تم فتح حساب لنا في أحد البنوك الإسلامية في دولة الإمارات.

الجواب :

يجب على الشركة التخلص من الفوائد التي ترصدت في حساب الشركة لدى البنك التقليدي بصرفها في وجوه الخير كالتبرع بها لصالح الفقراء والمساكين واللاجئين والمهجرين ونحوهم.

وحيث إن الشركة حسب إفادتها قد تعذر عليها من قبل فتح حساب توفير استثماري في بنك إسلامي، وتيسر ذلك الآن، فيجب عليها إغلاق حسابها في البنك التقليدي فوراً وفتح حساب في بنك إسلامي، أو تحويل هذا الحساب التقليدي إلى حساب جارٍ لدى البنك التقليدي نفسه أو غيره.

وإلى حين غَلَق حساب التوفير أو تحويله إلى حساب جارٍ يجب على الشركة سحب أية مبالغ ترصدت في حساب التوفير أو تحويلها إلى حساباتها في البنوك الإسلامية على أن تتم متابعة السحب أو التحويل بشكل يومي (*).

* * * *

(*) ع ق: 115/19

حكم عمليات إقراض الأسهم لصانع السوق

73 السؤال:

رغبة من الشركة في الحفاظ على سعر سهمها في البورصة من أن يتعرض لعمليات بيع وشراء بغرض المضاربة التي تؤدي إلى بيع السهم بأعلى أو أقل من قيمته السوقية العادلة، فإنها بصدد الاتفاق مع إحدى الجهات المتخصصة والمرخص لها بالعمل كصانع سوق في البورصة للعمل كصانع سوق لسهم الشركة، وحيث إن صانع السوق يعتمد في عمله على توافر كمية من الأسهم تحت طلبه ليتمكن من الوفاء بصفقاته التي يبرمها في السوق بشكل يومي من أجل المحافظة على سعر السهم في المستوى المطلوب، فقد قمنا بالتفاهم مع أحد مساهمي الشركة على أن يقوم بإقراض أسهمه لصانع السوق عند طلبه، على أن تدفع الشركة له مبلغاً من المال.

فما حكم هذا الترتيب والاتفاق؟

الجواب:

بعد الاطلاع على اتفاقية صانع السوق، فإن الهيئة ترى أن هذه الاتفاقية تتضمن مخالفات شرعية، أهمها:

1) أن مقترض الأسهم (صانع السوق) سيقوم بعمليات بيع على المكشوف بصورة تقليدية، ثم سيقوم بتغطية هذه العمليات من الأسهم التي سيقترضها بموجب الاتفاقية المبرمة بينه وبين مالك السهم. وبيع الأسهم على المكشوف بصورة تقليدية لا يجوز شرعاً لأنه ينطوي على شروط ربوية (بين صانع السوق ومن يبيع أو يشتري منه الأسهم في السوق).

2) إن اقتراض الأسهم بالصورة الواردة في الاتفاقية لا تنطبق عليه الأحكام الشرعية للقرض التي منها ملكية المقرض (صانع السوق) لما اقترضه من أسهم وأحقيقته بمنافعها وعوائدها، وكذا تحمل تبعات ملكها. حيث إن الاتفاقية تنص على أن أرباح الأسهم المقرضة وتوزيعاتها ستبقى لصالح المقرض، وعلى المقرض أن يعيد الأسهم إلى المقرض قبيل الموعد السنوي لتوزيع الأرباح.

وترى الهيئة أنه لا يجوز للشركة أن تشجع الطرفين (المقرض والمقرض) على الدخول في هذه الاتفاقية أو أن تتدخل في ترتيبات إبرامها بينهما، ولا يجوز للشركة -من باب أولى- أن تدفع مبلغاً من المال لمقرض الأسهم تشجيعاً له على الدخول فيها. علماً بأن مجمع الفقه الإسلامي الدولي والمعايير الشرعية يمنعان قرض الأسهم، وهو محل خلاف بين الفقهاء*).

* * * *

(*) ع ق: 20/132

تم بحمد الله إتمام مادة هذا الكتاب بتاريخ 2024 / 8 / 8
وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم أجمعين
والحمد لله رب العالمين

