



هاتف: + ١ ٩١٩ ٩١٧ ٦٥٩٥
موقع الكتروني: + ١ ٩١٩ ٣٠٠ ٠٠١٢
www.raqaba.co.uk
بريد الكتروني: info@raqaba.co.uk

رقابة
تدقيق شرعي واستشارات مالية إسلامية
٩١٢ ماينرد كريك
كيري - نورث كارولينا ٢٧٥١٣
نورث كارولينا - الولايات المتحدة الأمريكية

تقرير المدقق الشرعي المستقل حول منتج لاربا لتمويل العقار السكني "المشاركة المتناقصة في المنفعة"

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.

إلى السادة / المساهمين المحترمين
بيت التمويل الأمريكي - لاربا
كاليفورنيا - الولايات المتحدة الأمريكية

تقرير حول الالتزام الشرعي للمنتج

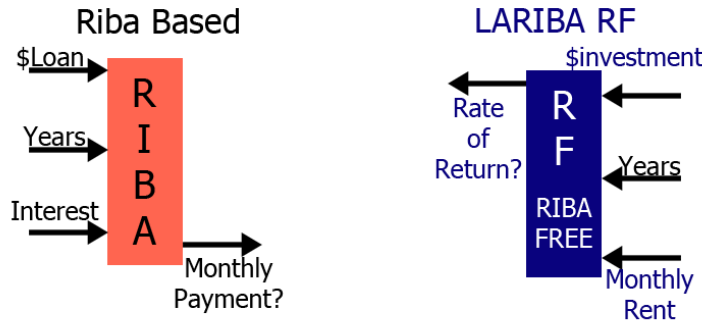
١. قمنا بتدقيق تصميم منتج لاربا لتمويل العقار السكني "المشاركة المتناقصة في المنفعة" (المنتج) لإبداء الرأي في مدى استمرارية تطابق إجراءات ومستندات المنتج المعتمدة سابقاً بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ مع أحكام الشريعة الإسلامية كما هي في فقرة "المرجعية الشرعية" من هذا التقرير.

هيكل وإجراءات المنتج

٢. منتج لاربا لتمويل العقار السكني "المشاركة المتناقصة في المنفعة" صيغة تمويلية تقوم على شراء العقار مشاركة مع العميل، ثم بيع حصة الشريك الممول للعميل في الرقبة فقط دون منفعتها، وإيجار حصته في المنفعة لمدة التمويل. وذلك وفقاً للإجراءات الآتية:
- (أ) يتقدم العميل بـ "طلب تمويل" (عقار سكني).
- (ب) يحصل لاربا على "موافقة الشركات الفدرالية" (مثل فاني ماي أو فريدي ماك) على الدخول في العملية على سبيل الوكالة عن هذه الشركات.
- (ج) يقدم لاربا "تقرير الأهلية" للعميل، وهو تقرير يثبت أن العميل قادر ومؤهل لأخذ التمويل.

- (د) تزويد العميل بنسخة من "مذكرة الشروط الأولية" للاطلاع، وتوضح إجراءات التمويل ولا يترتب عليها أثر شرعي أو قانوني.
- (هـ) يوقع الطرفان (العميل ولاربا) "الوكالة بالشراء".
- (و) يوقع العميل (الشريك الوكيل) "عقد شراء" العقار مع المالك الأصلي، عن لاربا وعن نفسه.
- (ز) يقوم لاربا رجاحة شراء المنزل بناء على معدل العائد على الاستثمار المحقق في حال تأجير العقار في السوق المفتوح. يبحث ضابط تمويل لاربا والعميل عن أجرة السوق لعقار شبيه في نفس الحي. يقدم كل من ضابط التمويل والعميل ثلاثة تقديرات للأجرة. يتفق ضابط تمويل لاربا والعميل على أن الأجرة العادلة هي متوسط ستة تقديرات أجرة.
- ثم يطبق لاربا خوارزمية محوسبة خاصة مسجلة لصالحه كبراءة اختراع لتقويم المعدل الاقتصادي للعائد على الاستثمار من خلال استخدام نموذج الحوسبة الخاص به لنموذج تمويل لاربا اللاربي المسمى "إسلام أباد". في نموذج لاربا المحوسب، يدخل لاربا المبلغ المستثمر، عدد سنوات التمويل ومتوسط قيمة الأجرة بناء على السوق. المعدل الناتج سيكون هو معدل العائد على الاستثمار، وهذا يقابل ما تقوم به بنوك أخرى كما هو موضح أدناه:

Riba Based Financing vs LARIBA RF Financing



يرجى ملاحظة أن لاربا لا يبدأ من معدل فائدة (الفائدة معدل عائد أجرة النقود والتي هي الربا) ولكن يعتمد على معدل الأجرى الحقيقي للعقارات المشابهة في نفس الحي كما وضح سابقا.

- إذا كان معدل العائد أعلى أو يساوي ما تفرضه المنافسة، يصدر لاريا خطاب "الموافقة على عقد الشراء". إذا كان أعلى، يخفض لاريا طواعية أجرة السوق المتفق عليها حتى تكون الدفعات الشهرية منافسة للمعدلات المقدمة من قبل البنوك الأخرى ومؤسسات التمويل.
- إذا كان معدل العائد منخفض جدا بما يشير إلى عدم رجحان الاستثمار في العقار، يرفض لاريا التمويل وينصح العميل بأن العقار مبالغ في سعره بالرغم من أن القيمة التقديرية قد تشير لخلاف ذلك. وهذا ما حفظ كثير من عملاء لاريا من المشاركة في فقاعة الأسعار الاقتصادية في الولايات المتحدة في العام ٢٠٠٨.
- (ح) يوقع الطرفان "مستندات الإفصاح" التي تتناسب مع المتطلبات القانونية الفدرالية والمتطلبات الشرعية.
- (ط) يوقع الطرفان "مذكرة الشروط" والتي بموجبها يبيع لاريا حصته في الرقبة فقط دون منفعتها ويؤجر حصته في المنفعة لمدة التمويل.
- (ي) يتم تسجيل كامل العين باسم العميل.
- (ك) يتم رهن العين (lien) لصالح لاريا، ويوقع العميل مستند تقليدي خاص بالرهن " Deed of trust"، وهذا المستند يظهر فيه لفظ القرض والفوائد وغرامات التأخير لحماية حقوق الطرفين وفق المتطلبات القانونية.
- (ل) تسلم العين للعميل.
- (م) بعد انتهاء مدة التمويل، أو في حال السداد المبكر لكامل أصل التمويل، تكون مدة استثناء المنفعة قد انتهت كذلك، ويصبح العميل مالكا لكل منفعة العين وتنتهي العملية.

المستندات الخاصة بالمنتج:

٣. تتضمن المستندات الخاصة بالمنتج نوعين من المستندات:
- (أ) مجموعة المستندات الشرعية.
- (ب) مجموعة المستندات التقليدية (مستندات الإفصاح، ومستندات الرهن الرسمي - غير الحيازي).
توثق المستندات التقليدية الدين الناشئ بموجب المستندات الشرعية.

الأسس الشرعية للمنتج

٤. "المشاركة المتناقصة في المنفعة" صيغة تمويلية تمت هيكلتها على مسألة فقهية مشهورة هي البيع مع استثناء المنفعة (أو بيع العين أو الرقبة مع استثناء المنفعة). وهي صيغة مختلفة عن الصيغ التمويلية المشهورة الآتية: صيغة المراجعة للواعد بالشراء وصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وصيغة المشاركة المنتهية بالتملك (المتناقصة). وفي الفقرات التالية الأحكام الشرعية للمنتج:

كتاب الكافي لابن قدامة المقدسي (كتاب البيع، باب الثنيا):

٥. جمع ابن قدامة المقدسي رحمه الله في كتاب الكافي من كتب الحنابلة شروط وأحكام هذه الصيغة فقال: (ومن باع شيئاً، واستثنى منفعته مدة معلومة، كحَمَلٍ اشترط زكوبه إلى موضع معين، وداراً استثنى سكانها شهراً، وعبداً استثنى خدمته سنة صح لما روى جابر: أنه «باع النبي - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - جملًا واشترط ظهره إلى المدينة». متفق عليه. ولأنها ثنيا معلومة، فتدخل في خبر أبي هريرة). ١ هـ. هذه إجازة لأصل المسألة والاستدلال لها بحديث جابر، وكذلك بحديث عموم الثنيا (الاستثناء) إذا كانت معلومة كمن باع بستاناً إلا نخلة بعينها، أو قطعاً إلا شاة بعينها، فقد نهي صلى الله عليه وسلم (عن الثنيا إلا أن تعلم). قال الترمذي هذا حديث صحيح.

٦. ثم يستكمل ابن قدامة أحكام الصيغة فيقول أيضاً: (فإن عرض المشتري على البائع عوضها لم يلزمه قبوله، لأن حقه تعلق بعينها، فأشبهه ما لو استأجرها، وإن أراد البائع إجارتها تلك المدة، فقال ابن عقيل: يصح في قياس المذهب، لأنه استحق نفعها فملك إجارتها كالمستأجر). ١ هـ. هذا تأصيل لتصرف "لاربا" في المنفعة المستثناة، فيكون "لاربا" مالكاً لهذه المنفعة كما لو استأجرها، وله التصرف فيها بالاستعمال بنفسه أو الاستغلال بالإجارة للغير، أو للعميل مشتري الرقبة. و"لاربا" ليس ملزماً بالإجارة للعميل، ويمكن تأسيس الإجارة للعميل على الوعد الملزم من طرف واحد (لاربا أو العميل) عملاً بجواز الوعد الملزم من طرف واحد وفقاً لقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم: [٤٠-٤١ (٥/٢، ٥/٣)]. والفقرة رقم (١/٣/٢) من المعيار الشرعي رقم (٨): "المراجعة للأمر بالشراء". ويجدر التنويه هنا بأنه لا مانع شرعاً من إجارة المنفعة المستثناة للعميل مشتري الرقبة، ولا تثار هنا مسألة العينة في المنفعة، لأن البنك لم يملك المنفعة من العميل مشتري الرقبة، وإنما ملكها من طرف ثالث وهو المالك الأصلي للرقبة والمنفعة. وبالتالي يحدث الربح لـ"لاربا" من إجارة المنفعة المستثناة، وتمثل الأجرة بالنسبة له العائد على الاستثمار.

٧. وعن أحكام تلف العين وأثرها على ضياع المنفعة المستثناة يقول ابن قدامة: (وإن أتلّف المشتري العين، فعليه قيمة المنفعة، لتفويته حق غيره. وإن تلف بغير تفريط، فكلام أحمد - رضي الله عنه - يقتضي ذلك بعمومه، ويحتمل أن لا يضمن، لأن البائع لم يملك المنفعة من جهة المشتري، فلم يلزمه عوضها له، كما لو تلفت النخلة المبيعة مؤبرة بشمرتها والحائط الذي استثنى منه شجرة، ويحمل كلام أحمد على من فرط) اهـ. هذا النص يوضح أن العميل لا يضمن المنفعة لـ"لاربا" للمدة المستثناة في حال تلفت العين بغير تفريط من المشتري، ويرجح قول أحمد ما إذا كان تلف العين بسبب تعدد أو تفريط من المشتري مالك الرقبة.
٨. ويقرر ابن قدامة بأنه يجوز للمشتري التصرف بالرقبة بالبيع للغير فيقول: (وإن باع المشتري العين صح وتكون المنفعة مستثناة) اهـ. هذا بشرط أن يعلم المشتري الجديد ذلك، وبشرط موافقة مالك المنفعة إذا كانت العين مرهونة له في مقابل المنفعة المستثناة وهو المطبق في "لاربا".

فتاوى ندوة البركة أرقام (٢/٦، ٤/٦، ٤/٩):

٩. فتوى ندوة البركة المعقدة في الجزائر رقم (٤/٦) بتاريخ ٢-٦ مارس ١٩٩٠م بشأن منتج التمويل العقاري لبنك البركة لندن، والتي ورد فيها:
- "إن تسجيل المسكن باسم الشريك على أساس الثقة ابتداء أمر جائز شرعاً، وأن هذا التسجيل لا يتناقض مع اتفاق المشاركة لا سيما وأن حق الشريك في التصرف بالمسكن يظل مقيداً إلى أن يثبت له الملك الكامل، وقد روعي في ذلك أن التسجيل هو توثيق مؤمن بالرهن المثبت رسمياً على هذا الملك حسب الشروط المتفق عليها مع الشريك".
- "إن تحميل رسوم التسجيل والمسح العقاري ورسم الطابع وغير ذلك من النفقات المتعلقة بالملك المشترك للشريك وحده ابتداء دون البنك جائز، باتفاق الشريكين على ذلك، وبخاصة أن الشريك سيكون هو المالك في نهاية العملية".

١٠. وطبقاً لفتوى البركة المذكورة يتم ترتيب العملية على النحو الآتي:
- "أ) يشترك البنك والعميل في شراء السكن بحسب النسبة المتفق عليها.
- ب) يبيع البنك حصته لشريكه على أساس أنه يبيع له ملك الرقبة مع الاحتفاظ بحصته من المنفعة إلى حين وفاء الشريك بكامل الثمن المتبقي.
- ج) يستوفي البنك الأجرة السنوية في المنفعة، وذلك بما يتناسب مع مقدار المدفوع فعلاً من ثمن المبيع".

١١. تتفق إجراءات المنتج المعتمدة في لاربا مع ترتيب العملية كما تضمنته فتوى ندوة البركة أعلاه. ووفقاً لإجراءات المنتج المعتمدة في لاربا يوقع العميل الشريك عقد الشراء بصفته وكيلًا، وبعد بيع لاربا حصته في الرقبة للعميل تسجل ملكية العين باسم العميل. ويتحمل العميل جميع الرسوم ذات العلاقة.
١٢. فتوى ندوة البركة المنعقدة في الجزائر رقم (٢/٦) بتاريخ ٢-٦ مارس ١٩٩٠م بشأن استعمال كلمة الفائدة كبديل لكلمة الربح أو العائد، والتي ورد فيها:

"رغم أن الفائدة بحسب استعمالها الاصطلاحي في مجال التعامل المصرفي هي عين الربا المحرم شرعاً، سواء كانت مدفوعة أم مقبوضة وسواء كانت مرتبطة بقروض إنتاجية أم استهلاكية، إلا أنه ليس هناك ما يمنع من استعمال كلمة (الفائدة) في الحالات التي يطلبها المتعاملون مع بنك البركة في لندن للحصول على المزايا المالية التي تعطى للفوائد في مختلف حالات الإيداع والتمويل".

"وبراعى في ذلك كله أن يكون استعمال كلمة (الفائدة) بهذا المفهوم المشار إليه في حالات النماذج التي لا تكون صادرة عن البنك، مثل نماذج التصريح الضريبي للمودعين أو بشهادات منفصلة في حالات التمويل المختلفة. أما إذا كان المطلوب هو تغيير طبيعة المعاملة بحيث تصبح إقراضاً أو اقتراضاً بالفائدة فإن ذلك لا يجوز بالأساس".

١٣. فتوى ندوة البركة المنعقدة في جدة رقم (٤/٩) بتاريخ ١٥-١٧ فبراير ١٩٩٤م بشأن إجراء قيود أو عقود صورية، أو إقامة شركات شقيقة أو فرعية للاستفادة من الميزات الضريبية الممنوحة للفوائد الربوية، والتي ورد فيها:

"ينبغي للمصارف الإسلامية الحذر من إجراء عقود ربوية صورية أو قيود بفوائد ربوية صورية للاستفادة من الميزات الضريبية وغيرها مما تمنحه الأنظمة للفوائد الربوية".

"لا بأس باستخدام المصارف الإسلامية في البيانات المالية عبارات توضيحية للربح الحلال، مثل أنه "البديل الإسلامي عن الفائدة في النظام الربوي أو أنه عائد الاستثمار" إذا كان ذلك يؤدي للحصول على الميزات الضريبية التي تقرها الأنظمة للفوائد الربوية ويجب أن لا تظهر كلمة ربا أو فائدة في أي بيان مالي صادر عن المصرف".

١٤. تتفق إجراءات المنتج المعتمدة في لاربا مع ما تضمنته فتاوى ندوتي البركة أعلاه من ضوابط واحترازات. فقد تضمنت الإجراءات الشرعية ما يتعلق بالمشاركة والوكالة والشراء والتملك والبيع والإجارة الخاصة

بالمنتج، والمستندات التي توثق هذه الإجراءات كاملة. ومن ذلك فرض غرامات التأخير على المدين المماطل على سبيل الالتزام بالتصدق لصالح صندوق المسكين في لاريا.

١٥. أما استخدام مصطلح القرض والفائدة وغرامات التأخير فقد ورد في مستند الرهن التقليدي والذي لا يصدر عن لاريا. وهو لا يعبر عن حقيقة التمويل كما هو واضح في المستندات الشرعية. وهذه المصطلحات توازي في المستندات الشرعية قيمة الرقبة (أصل مبلغ التمويل) وقيمة المنفعة (عائد التمويل) وغرامات التأخير على أساس مبدأ الالتزام بالتصدق لصالح طرف ثالث.

المعيار الشرعي رقم (٣): "المدين المماطل"

١٦. نصت الفقرة (٨/١/٢) من المعيار الشرعي رقم (٣): "المدين المماطل" على الآتي:

"يجوز أن ينص في عقود المداينة ... على التزام المدين عند المماطلة بالتصدق بمبلغ أو نسبة بشرط أن يصرف ذلك في وجوه البر بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة".

تتفق إجراءات المنتج المعتمدة في لاريا مع ما تضمنته فقرة المعيار أعلاه، حيث تتضمن الإجراءات والمستندات فرض غرامات التأخير على المدين المماطل على سبيل الالتزام بالتصدق لصالح صندوق المسكين في لاريا.

قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ٦٤ (٧/٢)

١٧. بشأن السداد المبكر نص قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ٦٤ (٧/٢) على الآتي:

"الخطيئة من الدين المؤجل، لأجل تعجيله، سواء أكانت بطلب الدائن أو المدين (ضع وتعجل) جائزة شرعاً، لا تدخل في الربا المحرم إذا لم تكن بناء على اتفاق مسبق، وما دامت العلاقة بين الدائن والمدين ثنائية. فإذا دخل بينهما طرف ثالث لم تجز، لأنها تأخذ عندئذ حكم حسم الأوراق التجارية".

المعيار الشرعي رقم (٨): "المراوحة"

١٨. بشأن السداد المبكر نصت الفقرة (٩/٥) من المعيار الشرعي رقم (٨): "المراوحة" على الآتي:

"يجوز للمؤسسة أن تتنازل عن جزء من الثمن عند تعجيل المشتري سداد التزاماته إذا لم يكن بشرط متفق عليه في العقد".

١٩. في حال قام العميل مالك الرقبة بسداد المتبقي من قيمة الرقبة (أصل التمويل) مبكراً، فعند ذلك يكون للبائع مالك المنفعة خياران: الأول: أن يطالب بقيمة المنفعة المستتناة لكل المدة المتبقية بعد إعادة حسابها كما لو دفعت مقدماً أي يجري عليها حسماً لصالح العميل. الثاني: أن يتنازل البائع مالك المنفعة عن المنفعة في أي وقت يقوم به العميل بسداد كل المتبقي من أصل التمويل. والثاني هو المطبق في نموذج "لاربا" كما سبق بيانه في هيكل وإجراءات المنتج.

مناقشة بيان لجنة الفتوى في مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا بشأن المنتج

٢٠. أصدرت لجنة الفتوى في مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا بيانها بشأن شرعية تعاملات شركات التمويل العقاري العاملة في السوق الأمريكي (Islamic Mortgage Companies in The U.S.A)، وذلك في اجتماعها في مدينة هيوستن بتاريخ ٢٠ إلى ٢٢ من ذي القعدة ١٤٣٥ هـ الموافق ١٥ إلى ١٧ سبتمبر ٢٠١٤. وقد تضمن البيان أحكاماً شرعية بجواز أو عدم جواز التعامل مع شركات تمويل إسلامية محددة بعينها في السوق الأمريكي لكن البيان كان متحفظاً بعبارة هامة هذا نصها:

"يؤكد المجمع أن فتواه في هذا الصدد تتجه إلى المتعاملين مع هذه الشركات من الراغبين في تملك عقارات من خلال تمويلها وعقودها، ما دامت العقود على ما هي عليه عند إصدار هذا البيان، وما دام تطبيق الشركات للصفقات على ما هو عليه، فأبي تغيير في العقود أو في طريقة تنفيذها قد يؤدي إلى اختلاف الفتوى. أما الشركات نفسها فيحتاج الإفتاء لكثير منها إلى مزيد من الاستقصاء حول علاقتها بشركات الاستثمار الفيدرالية، الأمر الذي لم يتسن للمجمع الاستفصال بشأنه، والوقوف على تفاصيله."

٢١. وقد ذكر بيان اللجنة عدداً من شركات التمويل الإسلامية العاملة في السوق الأمريكية، وبين رأي اللجنة في شرعية أو عدم شرعية معاملات هذه الشركات، ومن بينها شركة لاربا، ونصه الآتي:

"عقد هذه الشركة لا يختلف عن العقود الربوية التقليدية التي تبرمها البنوك الربوية، وهذا هو العقد الحاكم لهذه المعاملة ولل علاقة بين أطرافها، وما يقدم من صورة تعاقد إسلامية هي صورة افتراضية لا وجود لها في الواقع العملي، ولا يحتكم إليها عند التنازع. وفتوى اللجنة أنه لا يجوز التعامل بعقود هذه الشركة لما تتضمنه من الربا الجلي الصريح، ونصح للقائمين عليها بمراجعة هذه الصيغة وتصحيحها، وفاء بالأمانة التي أناطها بهم عملاؤهم ممن يريدون التحرر من الربا في معاملاتهم المالية."

٢٢. يتضح أن أثر هذه الفتوى محدود بالعقود والإجراءات المعمول بها بتاريخ إصدار البيان، وفي حال أي تعديل في العقود أو الإجراءات المذكورة أو وجود عقود وإجراءات أخرى معمول بها لم تطلع عليها اللجنة؛

فإن هذه الفتوى لا تنطبق. وعليه، فإننا نوضح أن الإجراءات والعقود والمستندات التي نعد على أساسها هذا التقرير تبين الآتي:

(أ) الإجراءات الشرعية للمشاركة والوكالة والشراء والتملك والبيع والإجارة الخاصة بالمنتج، والمستندات التي توثق هذه الإجراءات.

(ب) تؤول ملكية الرقبة للأصل محل التمويل بالكامل - بموجب الإجراءات السابقة - للعميل، بينما يتم تأجير المنفعة للعميل خلال مدة التمويل.

(ج) يتم رهن العين لصالح "لاربا" بغرض ضمان سداد قيمة حصة "لاربا" في العين والمنفعة خلال مدة التمويل. ولتوثيق عملية الرهن تستخدم المستندات القانونية المعتمدة على المستوى الفدرالي ومستوى الولاية لهذا الغرض.

(د) في حال النزاع سوف تكون المستندات القانونية المذكورة كافية من الناحية الشرعية لحماية حقوق الطرفين.

(هـ) استخدام مصطلح القرض والفائدة وغرامات التأخير في مستند الرهن التقليدي لا يعبر عن حقيقة التمويل كما تم في الإجراءات والمستندات الشرعية للمنتج.

٢٣. ويتضح أيضاً أنه لم يتسنى للجنة الاستقصاء بشأن العلاقة بين الشركات الإسلامية والشركات الفيدرالية مثل فريدي ماك وفاني ماي. وفي هذا الشأن قام "لاربا" بإيجاد مخرج شرعي للتعامل مع الشركات الفيدرالية يتمثل في أن تدخل هذه الشركات في عمليات التمويل المتاحة كمشتر، إما بكامل مبلغ التمويل أو بالمشاركة مع لاربا. وفي كل الأحوال تكون خدمة متابعة الدين وتحصيله لدى لاربا الذي أنجز التعاقد مع العميل وفقاً للإجراءات والمستندات الشرعية التي تضمنها هذا التقرير.

نتيجة المناقشة:

٢٤. الإجراءات والمستندات الشرعية التي نعد على أساسها هذا التقرير تمثل الصورة المطبقة للمنتج وليست مجرد صورة افتراضية.

٢٥. إن توثيق الرهن التقليدي ليس هو المستند الحاكم لأصل المعاملة وإنما هو توثيق للدين الناشئ بموجب الإجراءات والمستندات الشرعية المذكورة.



٢٦. إن التحاكم عند التنازع على أساس مستند الرهن التقليدي لا ينتج عنه أي أثر مخالف للشرعية، لأن ما ذكر فيه من قرض وفوائد تمثل قيمة الرقبة وقيمة المنفعة على التوالي وذلك طبقاً للمستندات الشرعية، وأيضاً ما ذكر فيه من غرامات تأخير يمثل الغرامات المسموح بها طبقاً لمبدأ الالتزام بالتصدق لصالح طرف ثالث المذكور في المستندات أيضاً.

٢٧. علاقة لاربا مع الشركات الفيدرالية لا تتضمن بيع الدين.

٢٨. وبناءً على ما سبق فإن بيان لجنة الفتوى لا ينطبق بشأن منتج لاربا لتمويل العقار السكني.

المرجعية الشرعية

٢٩. كتاب الكافي لابن قدامة المقدسي من كتب الحنابلة (كتاب البيع، باب الثنيا).

٣٠. قرارات المجامع الفقهية ذات الصلة.

٣١. المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية (SSIFIs) الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAIOFI).

٣٢. فتاوى ندوات البركة.

مسؤولية الإدارة عن الالتزام الشرعي للمنتج

٣٣. تقع مسؤولية الالتزام بتصميم وتنفيذ منتج لاربا لتمويل العقار السكني طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية على إدارة لاربا، كما أن الإدارة مسؤولة عن الرقابة الشرعية الداخلية التي تراها ضرورية لضمان تصميم وتنفيذ منتج لاربا لتمويل العقار السكني طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

مسؤولية المدقق الشرعي

٣٤. تتمثل مسؤوليتنا في إبداء الرأي في مدى تطابق تصميم إجراءات ومستندات المنتج المعتمدة سابقاً بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ مع أحكام الشريعة الإسلامية (كما هي في فقرة المرجعية الشرعية) بناءً على تدقيقنا لها. وقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير الضوابط الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ووفقاً لمعايير عمليات التأكيد الدولي رقم (٣٠٠٠) والصادر عن مجلس معايير التدقيق والتأكيد الدولي بشأن "عمليات التأكيد عدا عن عمليات التدقيق أو عمليات المراجعة للمعلومات المالية التاريخية"، وتتطلب



هذه المعايير أن تمثل متطلبات السلوك الأخلاقي للمهنة وأن نقوم بتخطيط وأداء التدقيق للحصول على تأكيد بأن إجراءات ومستندات المنتج المعتمدة مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية.

٣٥. وتتضمن أعمال التدقيق أداء إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول مدى استمرارية تطابق تصميم إجراءات ومستندات المنتج المعتمدة سابقا بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ مع أحكام الشريعة الإسلامية، ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأي التدقيق الخاص بنا.

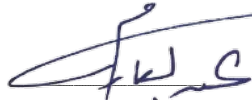
الرأي


٣٦. برأينا، إن تصميم إجراءات ومستندات منتج لاربا لتمويل العقار السكني (المنتج) والمعتمدة سابقاً بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية كما هي في المعايير الشرعية الصادرة عن المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وقرارات الجامع والندوات الفقهية ذات الصلة والتفاصيل الأخرى في فقرة المرجعية الشرعية.

أمور أخرى

٣٧. تم إصدار الرأي حول منتج لاربا لتمويل العقار السكني (المنتج) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١. ونقوم في هذا التقرير بإعادة إصدار التقرير لزيادة توضيح هيكل المنتج من الناحيتين الشرعية والفنية، ولا يوجد أي تعديلات على رأينا الصادر بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.


د. عبد الباري مشعل
رئيس مجموعة رقابة



نورث كارولينا في ٢٠١٦/٣/١٥