



+1 (919) 899-9998

+1 (919) 300-0012

www.raqaba.co

info@raqaba.co

رقابة ذ.م.م.

تدقيق شرعي واستشارات مالية إسلامية

٩٢٠ مينارد كرييك كورت

كيري، كارولاينا الشمالية ٢٧٥١٣، الولايات المتحدة الأمريكية

٢٤ نوفمبر ٢٠٢٠

تقرير المدقق الشرعي المستقل

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

إلى السادة / المساهمين والعملاء - المحترمين

بيت التمويل الأمريكي - لاريا

كاليفورنيا - الولايات المتحدة الأمريكية

تقرير حول الالتزام الشرعي

١. في تاريخ ١٥ مارس ٢٠١٦، قمنا بصفتنا المدقق الشرعي المستقل بإصدار تقرير منتج لاريا لتمويل العقار السكني "المشاركة المتناقصة في المنفعة".

نص التقرير على أن تصميم إجراءات ومستندات منتج لاريا مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية كما هي في المعايير الشرعية الصادرة عن المجلس الشرعي لجنة الحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وقرارات الجامع والندوات الفقهية ذات الصلة.

وقد قامت شركة لاريا بتحديث التطبيقات الخاصة بالمنتج بحسب ما تم اعتماده من قبلنا.

٢. ولغرض هذا التقرير، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذها بيت التمويل الأمريكي (لاريا) خلال السنة المالية ٢٠١٩، لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية مع مراعاة المعايير الشرعية الصادرة عن المجلس الشرعي لجنة الحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وقرارات الجامع والندوات الفقهية المعتمدة من قبلنا، وذلك بحسب الإجراءات والمستندات التي تم اعتمادها في التقرير السابق.

هيكل وإجراءات المنتج

٣. منتج لاريا "المشاركة المتناقصة في المنفعة" صيغة تمويلية تقوم على شراء العقار مشاركة مع العميل، ثم بيع حصة الشرك الممول للعميل

مع استثناء منفعتها، وإيجار حصتها في المنفعة لمدة التمويل. وذلك وفقاً للإجراءات الآتية:

(أ) يتقدم العميل بـ "طلب تمويل" (عقار سكني).

(ب) يحصل لاريا على "موافقة الشركات الفدرالية" (مثل فاني ماي أو فريدي ماك) على الدخول في العملية على سبيل الوكالة عن هذه الشركات.

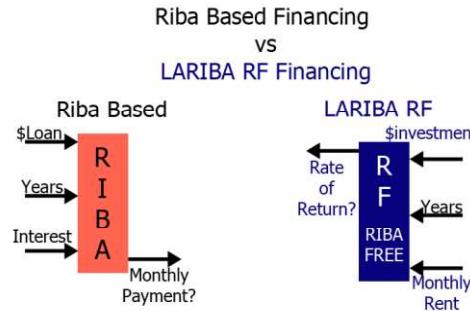
(ج) يقدم لاريا "تقرير الأهلية" للعميل، وهو تقرير يثبت أن العميل قادر ومؤهل لأخذ التمويل.

(د) توقيع العميل بنسخة من "مذكرة الشروط الأولية" للاطلاع، وتوضيح إجراءات التمويل ولا يترب عليها أثر شرعي أو قانوني.

(ه) يوقع الطرفان (العميل ولاريا) "الوكالة بالشراء".

(و) يوقع العميل (الشريك الوكيل) "عقد شراء" العقار مع المالك الأصلي، عن لاريا وعن نفسه.

(ز) يقوم لاربا رجاحة شراء المنزل بناء على معدل العائد على الاستثمار الحق في حال تأجير العقار في السوق المفتوح. يبحث ضابط تمويل لاربا والعميل عن أجراة السوق لعقار شبيه في نفس الحي. يقدم كل من ضابط التمويل والعميل ثلاثة تقديرات للأجراة. يتفق ضابط تمويل لاربا والعميل على أن الأجراة العادلة هي متوسط ستة تقديرات أجراة. ثم يطبق لاربا خوارزمية محسوبة خاصة مسجلة لصالحه كبراءة اختراع لتقوم المعدل الاقتصادي للعائد على الاستثمار من خلال استخدام نموذج المحسوبة الخاص به لنموذج تمويل لاربا الالاربوي المسمى "إسلام أباد". في نموذج لاربا المحسوب، يدخل لاربا المبلغ المستثمر، عدد سنوات التمويل ومتوسط قيمة الأجراة بناء على السوق. المعدل الناتج سيكون هو معدل العائد على الاستثمار، وهذا يقابل ما تقوم به بنوك أخرى كما هو موضح أدناه:



يرجى ملاحظة أن لاربا لا يبدأ من معدل فائدة (الفائدة معدل عائد أجراة 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 لاربا خطاب "موافقة على عقد الشراء". إذا كان أعلى، ينخفض لاربا طواعية أجراة السوق المتفق عليها حتى تكون الدفعات الشهرية منافسة للمعدلات المقدمة من قبل البنوك الأخرى ومؤسسات التمويل.

○ إذا كان معدل العائد منخفض جدا مما يشير إلى عدم رجحان الاستثمار في العقار، يرفض لاربا التمويل وينصح العميل بأن العقار مبالغ في سعره بالرغم من أن القيمة التقديرية قد تشيرخلاف ذلك. وهذا ما حفظ كثير من عملاء لاربا من المشاركة في قفاعة 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 موجهاً يبيع لاربا 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 لاربا، ويوقع العميل مستند تقليدي خاص بالرهن "Deed of trust"، وهذا المستند يظهر فيه لغط 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 مالكاً لكل منفعة العين وتنتهي العملية.

المستندات الخاصة بالمنتج:

٤. 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 بوجب المستندات الشرعية.

الأسس الشرعية للمنتج

٥. "المشاركة المتناقصة في المنفعة" صيغة توقيلية قمت هيكلتها على مسألة فقهية مشهورة هي البيع مع استثناء المنفعة (أو بيع العين أو الرقبة مع استثناء المنفعة). وهي صيغة مختلفة عن الصيغة التمويلية المشهورة الآتية: صيغة المراححة للواعد بالشراء وصيغة الإجارة المتباينة بالتمليل وصيغة المشاركة المتباينة بالتمليل (المتناقصة). وفي الفقرات التالية الأحكام الشرعية للمنتج:

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

٦. جمع ابن قدامة المقدسي رحمه الله في كتاب الكافي من كتب الخطابة شروط وأحكام هذه الصيغة فقال: (ومن باع شيئاً، واستثنى منفعته مدة معلومة، كتحمّل الشترط بُوكوره إلى موضع معين، وداراً استثنى سكتها شهراً، وبعداً استثنى خدمته سنة صح لما روى جابر: أنه «باع النبي - صلى الله عليه وسلم - جلاً وشرط ظهره إلى المدينة». متفق عليه. ولأنها ثانياً معلومة، فتدخل في خبر أبي هريرة). أ. هـ. هذه إجازة لأصل المسألة والاستدلال لها بحديث جابر، وكذلك بحديث عموم الثنيا (الاستثناء) إذا كانت معلومة كمن باع بستاناً إلا نخلة بعينها، أو قطبيعاً إلا شاة بعينها، فقد نهى صلى الله عليه وسلم (عن الثنيا إلا أن تعلم). قال الترمذى هذا حديث صحيح.

٧. ثم يستكمل ابن قدامة أحكام الصيغة فيقول أيضاً: (فإن عرض المشتري على البائع عوضها لم يلزمها قبوله، لأن حقه تعلق بعينها، فأشبه ما لو استأجرها، وإن أراد البائع إجارتها تلك المدة، فقال ابن عقيل: يصح في قياس المذهب، لأنه استحق نفعها فملك إجارتها كالمستأجر). أ. هـ. هذا تأصيل لتصريف "لاريا" في المنفعة المستثناء، فيكون "لاريا" مالكاً لهذه المنفعة كما لو استأجرها، وله التصرف فيها بالاستعمال بنفسه أو الاستغلال بالإجارة للغير، أو للعميل مشتري الرقبة. و"لاريا" ليس ملزماً بالإجارة للعميل، ويمكن تأسيس الإجارة للعميل على الوعد الملزم من طرف واحد (لاريا أو العميل) عملاً بجواز الوعود الملزم من طرف واحد وفقاً لقرار جموع الفقه الإسلامي الدولي رقم: [٤٠-٤١، ٣٥، ٢٤]. والفقرة رقم (٨) من المعيار الشرعي رقم (٨): "المراححة للأمر بالشراء". ويجدر التنوية هنا بأنه لا مانع شرعاً من إجارة المنفعة المستثناء 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"لاريا" من إجارة المنفعة المستثناء، ومثل الأجراة بالنسبة له العائد على الاستثمار.

٨. وعن أحكام تلف العين وأثرها على ضياع المنفعة المستثناء يقول ابن قدامة: (وإن أتلف المشتري العين، فعليه قيمة المنفعة، لتفويته حق غيره. وإن تلف بغير تفريط، فكلام أَحْمَد - رضي الله عنه - يقتضي ذلك بعمومه، ويختزل أن لا يضمن، لأن البائع لم يملك المنفعة من جهة المشتري، فلم يلزمها عوضها له، كما لو تلفت النخلة المبيعة مؤبداً بشمرتها والحايط الذي استثنى منه شجرة، ويحمل كلام أَحْمَد على من فرط) أ. هـ. هذا النص يوضح أن العميل لا يضمن المنفعة لـ"لاريا" للمدة المستثناء في حال تلفت العين بغير تفريط من المشتري، ويرجح قول أَحْمَد ما إذا كان تلف العين بسبب تعدٍ أو تفريط من المشتري مالك الرقبة.

٩. ويقرر ابن قدامة بأنه يجوز للمشتري التصرف بالبيع للغير فيقول: (وإن باع المشتري العين صح و تكون المنفعة مستثناء) أ. هـ. هذا بشرط أن يعلم المشتري الجديد ذلك، وبشرط موافقة مالك المنفعة إذا كانت العين مرهونة له في مقابل المنفعة المستثناء وهو المطبق في "لاريا".

فتاوي ندوة البركة أرقام (٤/٦، ٤/٢، ٤/٤):

١٠. فتاوى ندوة البركة المنعقدة في الجزائر رقم (٤/٦) بتاريخ ٦-٣-١٩٩٠ م بشأن منتج التمويل العقاري لبنك البركة لندن، والتي ورد فيها:

"إن تسجيل المسكن باسم الشريك على أساس الثقة ابتداءً أمر جائز شرعاً، وأن هذا التسجيل لا ينافي مع اتفاق المشاركة لا سيما وأن حق الشريك في التصرف بالمسكن يظل مقيداً إلى أن يثبت له الملك الكامل، وقد روحي في ذلك أن التسجيل هو توثيق مؤمن بالرهن المثبت رسمياً على هذا الملك حسب الشروط المنتفق عليها مع الشريك".

"إن تحويل رسوم التسجيل والمسح العقاري ورسم الطابع وغير ذلك من النفقات المتعلقة بالملك المشتركة للشريك وحده ابتداء دون البنك جائز، باتفاق الشريكين على ذلك، وبخاصة أن الشريك سيكون هو المالك في نهاية العملية".

. ١١

وطبقاً لفتوى البركة المذكورة يتم ترتيب العملية على النحو الآتي:

"(أ) يشترك البنك والعميل في شراء السكن بحسب النسبة المنتفقة عليها.

(ب) يبيع البنك حصته لشريكه على أساس أنه يبيع له ملك الرقبة مع الاحفاظ بحصته من المنفعة إلى حين وفاة الشريك بكامل الثمن المتبقى.

(ج) يستوفي البنك الأجرة السنوية في المنفعة، وذلك بما يتناسب مع مقدار المدفوع فعللاً من ثمن المبيع".
تنفق إجراءات المنتج المعتمدة في لاريا مع ترتيب العملية كما تضمنته فتوى ندوة البركة أعلاه. ووفقاً لإجراءات المنتج المعتمدة في لاريا يوقع العميل الشريك عقد الشراء بصفته وكيلًا، وبعد بيع لاريا حصته في الرقبة للعميل تسجل ملكية العين باسم العميل. ويتحمل العميل جميع الرسوم ذات العلاقة.

. ١٢

فتوى ندوة البركة المعقودة في الجزائر رقم (٢/٦) بتاريخ ٦-٢ مارس ١٩٩٠ بشأن استعمال كلمة الفائدة كبدل لكلمة الربح أو العائد، والتي ورد فيها:

"رغم أن الفائدة بحسب استعمالها الاصطلاحى في مجال التعامل المصرى هي عين الربا الحرم شرعاً، سواء كانت مدفوعة أم مقبوضة وسواء كانت مرتبطة بقروض انتاجية 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".

"ويراعى 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 إفراضاً أو اقتراضاً بالفائدة فإن ذلك لا يجوز بالأساس".

. ١٣

فتوى ندوة البركة المعقودة في جدة رقم (٤/٩) بتاريخ ١٥-١٧ فبراير ١٩٩٤ 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".

. ١٤

"لا يأس باستخدام المصارف الإسلامية في البيانات المالية عبارات توضيحية للربح الحلال، مثل أنه "البدل 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".

تنفق إجراءات المنتج المعتمدة في لاريا مع ما تضمنته فتاوى ندوة 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 المسكن 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"

.١٧

نصت الفقرة (٨/٢) من المعيار الشريعي رقم (٣): "المدين المماطل" على الآتي:

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

تفقد 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 (٢/٢)

.١٨

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

"الخطيطة من الدين المؤجل، لأجل تعجيله، سواءً أكانت بطلب الدائن أو المدين (ضع وتعجل) جائزة شرعاً، لا تدخل في الربا الحرم إذا لم تكن بناءً 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 الشريعي رقم (١): "المراجحة"

.١٩

بشأن السداد المبكر نصت الفقرة (٩/٥) من المعيار الشريعي رقم (٨): "المراجحة" على الآتي:

"يجوز للمؤسسة أن تتنازل عن جزء من الثمن عند تعجيل المشتري سداد التزاماته إذا لم يكن بشرط متفق عليه في العقد".
في حال قام العميل بسداد المتبقي من قيمة الرقبة (أصل التمويل) مبكراً، فعند ذلك يكون للبائع مالك المنفعة خياران:
الأول: أن يطالب بقيمة المنفعة المستثناة لكل المدة المتبقية بعد إعادة حسابها كما لو دفعت مقدماً أي يجري عليها حسمًا 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 "لاريا" كما سبق بيانه في هيكل وإجراءات المنتج.

.٢٠

مناقشة بيان لجنة الفتوى في مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا بشأن المنتج

.٢١

أصدرت لجنة الفتوى في مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا بياناً بشأن شرعية تعاملات شركات التمويل العقاري العاملة في السوق الأمريكي (Islamic Mortgage Companies in The U.S.A) من ذي القعدة ١٤٣٥ هـ الموافق ١٥ إلى ١٧ سبتمبر ٢٠١٤. وقد تضمن البيان أحکاماً شرعية بجواز أو عدم جواز التعامل مع شركات تمويل إسلامية محددة بعينها في السوق الأمريكي لكن البيان كان متৎضاً بعبارة هامة هنا نصها:

"يؤكد الجميع 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، ومادام تطبق الشركات للصفقات على ما هو عليه، فأي تغيير في العقود أو في طريقة تفيذهما قد يؤدي إلى اختلاف الفتوى. أما الشركات نفسها فيحتاج الإفتاء لكثير منها إلى مزيد من الاستقصاء حول علاقتها بشركات الاستثمار الفيدرالية، الأمر الذي لم يتسع للمجمع الاستفتاس بشأنه، والوقف على تفاصيله."

.٢٢

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 لاريا، ونصه الآتي:

"عقد هذه الشركة لا يختلف عن العقود الربوية التقليدية التي تبرمها البنوك الربوية، وهذا هو العقد الحاكم لهذه المعاملة وللعلاقة بين أطرافها، وما يقدم من صورة تعاقد إسلامية هي صورة افتراضية لا وجود لها في الواقع العملي، ولا يحکم إليها عند النزاع. وفتوى اللجنة أنه لا يجوز التعامل بعقود هذه الشركة لما تتضمنه من الربا الجلي الصريح، وننصح للقائمين عليها بمراجعة هذه الصيغة وتصحيحها، وفاء بالأمانة التي أنطتها بحكم عملاً لهم من يريدون التحرر من الربا في معاملاتهم المالية".

. ٢٣ 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 تطبق. 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) تفويض ملكية الرقبة للأصل محل التمويل بالكامل - بموجب الإجراءات السابقة - للعميل، بينما يتم تأجير المنفعة للعميل خلال مدة التمويل.
- (ج) يتم رهن العين لصالح "لاريا" بغض ضمان سداد قيمة حصة "لاريا" في العين والمنفعة خلال مدة التمويل. وتوثيق 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.
- (ه) استخدام مصطلح القرض والفائدة وغرامات التأخير في مستند الرهن التقليدي لا يعبر عن حقيقة التمويل كما تم في الإجراءات والمستندات الشرعية للمنتج.

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

نتيجة المناقشة:

- . ٢٥ الإجراءات والمستندات الشرعية التي نعد على أساسها هذا التقرير تمثل الصورة المطبقة للمنتج وليس مجرد صورة افتراضية.
- . ٢٦ إن توثيق الرهن التقليدي ليس هو المستند الحاكم لأصل المعاملة وإنما هو توثيق للدين الناشئ بموجب الإجراءات والمستندات الشرعية المذكورة.
- . ٢٧ إن التحاكم عند النزاع على أساس مستند الرهن التقليدي لا ينبع 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 المسماة بها طبقاً لمبدأ الالتزام بالتصدق لصالح طرف ثالث المذكور في المستندات أيضاً.
- . ٢٨ علاقة لاريا مع الشركات الفيدرالية لا تتضمن بيع الدين.
- . ٢٩ وبناءً على ما سبق فإن بيان لجنة الفتوى لا ينطبق بشأن منتج لاريا لتمويل العقار السكني.

المرجعية الشرعية

- . ٣٠ كتاب الكافي لابن قدامة المقدسي من كتب المخابلة (كتاب البيع، باب الثناء).
- . ٣١ قرارات المحاجم الفقهية ذات الصلة.
- . ٣٢ المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية (SSIFIs) الصادرة عن هيئة الحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAIOFI).
- . ٣٣ فتاوى ندوات البركة.



مسؤولية الإدارة عن الالتزام الشرعي للمنتج

.٣٤ تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا على إدارة البنك، كما أن الإدارة مسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لضمان تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا.

مسؤولية المدقق الشرعي

.٣٥ تمثل مسؤوليتنا في إبداء الرأي في مدى الالتزام بالأنظمة وأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا بناءً على تدقيقنا لها. وقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير الضوابط الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ووفقاً لمعايير الدولة لعمليات التأكيد والصادرة عن مجلس معايير التدقيق والتأكيد الدولي، وتطلب هذه المعايير أن تمتثل لمتطلبات السلوك الأخلاقي للمهنة وأن نقوم بتحقيق وأداء التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البنك متزامن بأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا.
.٣٦ وتتضمن أعمال التدقيق أداء إجراءات للحصول على مدى الالتزام مع أحكام الشريعة الإسلامية، ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأي التدقيق الخاص بنا.

الرأي

.٣٧ برأينا أن العقود والمعاملات التي أبرمها بيت التمويل الأمريكي (لاريا) خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ تم تنفيذها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

د. عبد الباري مشعل
الشريك المدير
شركة رقابة ذ.م.م.