

برامج شراء البيوت بطريقة التعاقد الشرعي (المشاركة المتناقصة) فتـــــوى

الحمد لله ربّ العالمين، والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين محمد المصطفى الأمين، وعلى آله وأصحابه أجمعين ، وبعد.

لقد قمنا نحن الأعضاء في هيئة الرقابة الشرعية لمجموعة "جايدانس" المالية المحدودة (جايدانس)، بمراجعة المستندات المتعلقة بعقود البرامج: (1. مستند عقد المشاركة، 2. مستند عقد الضمان، 3. مستند مواعدة العميل بالتزام الدفعات، 4. مستند عقد تحويل الالتزامات وجميعها مطلوبة لكل من هذه البرامج.

وقد اطلّعنا على هذه العقود وعلى المقاصد التي تم تصميم هذه البرامج من أجلها، وبالتحديد ما يلي:

1 – مساعدة المسلمين وغيرهم المقيمين في الولايات المتحدة الأمريكية على شراء البيوت وذلك بطريقة تتفق مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية.

2 – مساعدة المسلمين الذين يرفضون التعامل بالربا المحرم على الاستفادة من المزايا الضريبية التي تمنحها الحكومة الفيدرالية في الولايات المتحدة لكل من يشتري بيتاً بمساعدة شركة تمويلية

3 – مساعدة المستثمرين على توريق ملكيتهم في البيوت وتمكينهم من تسويق حصصهم لكل من يرغب في استثمار أموالهم في أدوات مالية إسلامية.

إن المفهوم الأساسي لهذه العقود والمستندات هو أن العقارات يتم شراؤها . بالمشاركة الشرعية بين إحدى الشركات الشقيقة لشركة جايدانس (الشريك في الملكية) وبين الشخص الذي يطلب التمويل (العميل). وبموجب هذه البرامج، فان العميل المتقدم للتمويل يقوم بدفع أقساط شهرية مشتملة على ما اصطلح على تسميتها في العقود بمدفوعات الربح ومدفوعات التملك. وتمثل الأقساط المسماة بمدفوعات الربح أقساط الأجرة التي يدفعها العميل مقابل انتفاعه واستمتاعه بالعقار برمته، بينما تمثل مدفوعات التملك أقساطاً يقوم العميل بموجبها باستلاك الحصص في ملكية العقار.

وقد تأكدت هيئة الرقابة الشرعية من أن المستندات المتعلقة بالبرامج المذكورة تتفق مع كل ما يتطلبه عقد "المشاركة المتناقصة" وأن الطرفين يستفيدان وفي نفس الوقت يتحملان الخطر بنسبة حصص ملكيتهما في العقار، وذلك طوال مدة الترتيبات التعاقدية بينهما.

أما المستندات المصممّة "للاستبدال" أي لاستبدال المستندات المبنية على عقود ربوية سبق إبرامها بمستندات برنامج "جايدانس"، فإنها تهدف إلى تحقيق وضع يكون الشخص من خلاله يمتلك بيتاً اشتراه عن طريق التمويل الربوي وهو يرغب في إبرام ترتيبات تتفق مع المبادئ والأحكام الشرعية. وفي هذه الحالة، يقوم العميل ببيع حصة من ملكيته في العقار إلى شريك، وقد يكون فرعاً من فروع شركة "جايدانس"، حيث يبرم الطرفان نفس ترتيبات "المشاركة المتناقصة" كما ذكرنا أعلاه. ويلاحظ أنّ وحدات العقار سيتم شراؤها من قبل العميل على أساس هذا العقد بسعر تكلفتها، ودون أية زيادة، فان هذه الترتيبات لا تتضمن أي عنصر من عناصر بيع العينة.

وبعد مراجعة آليات هذه البرامج بالإضافة إلى العقود ومستنداتها، وبعد اقتراح إجراء بعض التعديلات اللازمة عليها، والتي قامت جايدانس بتضمينها، فإن هيئة الرقابة الشرعية ترى أنه في ضوء الظروف السائدة في الولايات المتحدة، فإن هذه الترتيبات تنسجم وتتفق مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية الغرّاء ولهذا فإن بإمكان المسلمين أن يستفيدوا من هذه الفرص أي من برامج مجموعة "جايدانس" في شراء البيوت والعقارات

والله تعالى أعلم، وصلى الله على نبيه وسلم،

تمت الموافقة عليه بتاريخ 21 أكتوبر 2002

القاضي محمد تقي عثماني
(توقيع)

الدكتور عبدالستار او غدة
(توقيع)

الشيخ نظام يعقوبي
(توقيع)

الشيخ يوسف طلال دولورينزو
(توقيع)

الدكتور محمد عمران عثماني
(توقيع)