

منتج "منزل" للتمويل العقاري عن طريق المشاركة - أونتاريو

إلى أصحاب المصلحة في شركة منزل ("الشركة") / إلى من يهمه الأمر

وفقاً للعقد المبرم بين هيئة الرقابة الشرعية والشركة، فإننا، أعضاء الهيئة، نتقدم بالبيان التالي:

لقد قمنا بمراجعة المستندات المتعلقة بمنتج منزل للتمويل العقاري عن طريق المشاركة ("المنتج") الذي تقدمه الشركة للعملاء الذين يبحثون عن منتج متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية لتمويل المنازل في أونتاريو - كندا بهدف تكوين رأي حول مدى توافقه مع أحكام الشريعة الإسلامية. تضمنت المستندات التي قدمتها لنا الشركة الوثائق المتعلقة بهيكل المنتج والاتفاقيات القانونية والآليات والإجراءات الخاصة به ("المستندات").

هيكل المنتج

يعتمد هذا المنتج على مبدأ المشاركة للتمويل الإسلامي. وفق هذا المنتج، يتقدم العميل إلى الشركة بطلب لتمويل العقار الذي يرغب فيه. وإذا تم استيفاء جميع الشروط، يقوم صندوق منزل للرهن العقاري ("الصندوق") والعميل بتكوين شركة تقوم بشراء العقار من البائع بثمن متفق عليه، حيث يدفع كل من الصندوق والعميل حصته من ثمن شراء العقار وفق النسب المتفق عليها. يتعهد العميل بأن يشتري حصة الصندوق في العقار تدريجياً خلال فترة المشاركة حتى يصبح العميل المالك الوحيد للعقار. يعرض الصندوق بيع جزء من حصته في العقار إلى العميل بشكل دوري في التواريخ المتفق عليها مسبقاً، وإذا وافق العميل، يقوم بدفع ثمن البيع المتفق عليه. بمجرد أن يشتري العميل كامل حصة الصندوق في العقار، يتم حل الشركة، ويقوم الصندوق بفك الضمانات القائمة على العقار.

يمكن أيضاً استخدام المنتج لتحويل قروض العملاء الحالية التقليدية إلى تمويلات إسلامية. وفق هذا المنتج، يقوم الصندوق والعميل بتكوين شركة، ويبيع العميل جزءاً من العقار الذي يملكه إلى الصندوق ويصبحان شريكين في العقار. يستخدم العميل عائدات البيع لسداد القرض العقاري القائم ثم يشتري تدريجياً حصة الصندوق في العقار خلال فترة المشاركة حتى يصبح العميل المالك الوحيد للعقار.

تنفيذ المنتج

الشركة مسؤولة عن ضمان تنفيذ المنتج وفقاً للآليات والإجراءات المتفق عليها وباستخدام نماذج العقود المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية، بينما تنحصر مسؤولية هيئة الرقابة الشرعية في إبداء رأي مستقل حول التزام المنتج بأحكام الشريعة الإسلامية. يجب على الشركة تعيين مدقق شرعي خارجي مستقل للتحقق من صحة تنفيذ المنتج.

الرأي

بناءً على البيان أعلاه والتأكيدات الواردة من الشركة نؤكد على أن:

- الهيكل العام والمستندات الخاصة بمنتج منزل للتمويل العقاري عبر المشاركة متوافقان مع متطلبات الشريعة الإسلامية والمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- دوام توافق المنتج مع أحكام الشريعة الإسلامية مشروط بإجراء تدقيق شرعي دوري وإصدار شهادات امتثال شرعي سنوية بعد التأكد من أن نتائج التدقيق الشرعي مرضية.

نسأل الله تعالى أن يمنح شركة منزل كل النجاح.

تم إصدار هذه الفتوى برقم (MZL-MUS-002-2020) بتاريخ 2020.11.16

د. محمد أنور قضمون

المفتي فراز آدم

د. شاهر عباس