وجوب إعلام العميل بالسعر الأصلي في بيع المرابحة

1- السؤال

ما الرأي الشرعي في طريقة احتساب ثمن البيع في بيع المرابحة؟

الجواب

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله ومن والاه.

أما بعد: فان الأصل في بيع المرابحة مراعاة الأمانة بكل ما تحمله هذه الكلمة من معنى، فإن كان الاشتراط على أن يزيد على السعر الأصلي فلابد أن يُعْلَمَ المشتري (العميل) بالثمن الذي اشتري به حقيقة، وإن كان الاتفاق على أن تكون الزيادة على السعر الأصلي والمصاريف فللبنك أن يضيف المصاريف التي تعارف التجار على إضافتها إلى الأثمان، كمصاريف التخزين والحمل وغير ذلك، ولا يقول: اشتريتها بكذا، ولكن يقول: وقفت على البنك بكذا.

هذا، وبالله التوفيق..

إلزامية الوعد بالشراء

2- السؤال

ما الحكم الشرعي في قيامنا بشراء السلع والبضائع نقداً بناء على رغبة ووعد من شخصٍ ما بأنه مستعد ـ إذا ما ملكنا السلعة وقبضناها ـ أن يشتريها منا بالأجل وبأسعار أعلى من أسعارها النقدية.

ومثال ذلك: أن يرغب أحد الأشخاص في شراء سلعة أو بضاعة معينة لكنه لا يستطيع دفع ثمنها نقداً، فنعتقد بأنه إذا اشتريناها وقبضناها فسوف يشتريها منا بالأجل مقابل ربح معين مشار إليه في وعده السابق.

الجواب

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله والصلاة على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه..

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أما بعد:

فإن ما صدر من طالب الشراء يعتبر وعداً، ونظراً لأن الأئمة قد اختلفوا في هذا الوعد هل هو ملزم أو لا؟ فإني أميل إلى الأخذ برأي ابن شبرمة رضي الله عنه الذي يقول: إن كل وعد بالتزام لا يحل حراماً ولا يحرم حلالاً يكون وعداً ملزماً قضاء وديانة، وهذا ما تشهد له ظواهر النصوص القرآنية والأحاديث النبوية، والأخذ بهذا المذهب أيسر على الناس، والعمل به يضبط المعاملات، لهذا ليس هناك مانع من تنفيذ مثل هذا الشرط.

والله ولي التوفيق.

إلزامية الوعد إذا ترتب عليه التزام

3- السؤال

هل يجوز الاتفاق بين شخصين على أن يشتريا سلعة مشاركة بينهما على أن يعد أحدهما الآخر أنه سيشتري نصيبه من هذه السلعة بالأجل بسعر أعلى من سعر الشراء؟

الجواب

الإجابة على هذا السؤال تتضمن ناحيتين:

الأولى: جواز هذا التصرف شرعاً.

الثانية: كون هذا الوعد ملزماً أو غير ملزم.

أما عن الناحية الأولى: فإن هذا الوعد لا غبار عليه من الناحية الشرعية فالمسلمون عند شروطهم إلا شرطاً أحلَّ حراماً أو حرَّم حلالاً.

وأما الناحية الثانية: فإننا قد اخترنا فيما مضى الإفتاء بما روي عن الإمام مالك رضي الله عنه أنه إذا ترتب على الوعد التزام لولا الوعد ما نشأ هذا الالتزام فإن مثل هذا الوعد يكون ملزماً، على أنه يجب أن يراعى كل الأمور التي تجعل هذا التصرف مفهوماً ومحدد الأهداف، من حيث بيانُ المدة والثمن إلى غير ذلك مما يمنع النزاع بين الطرفين.

هذا ما بدا لي في هذه المسألة، والله أعلم بالصواب.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم الشراء بالعربون والبيع قبل القبض

4- السؤال

ما الحكم فيما لو أراد بيت التمويل أن يشتري محصولاً زراعياً أو معدناً خلاف الذهب والفضة أو أية مادة أولية موجودة بالفعل عند البائع، وحدد مدة قصوى لاستلام هذه البضاعة، على أن له الحق في استلامها في أية لحظة من هذه المدة.. وقد دفع إلى البائع مبلغاً كعربون على أن يدفع الباقي عند الاستلام.

فهل هذا التصرف صحيح؟ وهل يجوز لبيت التمويل أن يبيع هذه البضاعة.. ومتى؟

الجواب

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على سيد المرسلين وعلى آله وصحبه ومن والاه.

وبعد: فإن هذا الشراء صحيح، وهو ما يسمى بالشراء بالعربون، ويجوز لبيت التمويل بعد استلام هذه البضاعة إما بطريقة مباشرة، أو غير مباشرة، وبعد أن تكون في حيازته، أن يبيعها لمن يشاء.

أما قبل استلام البضاعة فلا يجوز بيعها. والله سبحانه وتعالى أعلم.

حكم بيع المرابحة بثمن مؤجل وأخذ العربون عليها

5- السؤال

1. هل يجوز لنا أن نشتري سلعة معينة بناء على وعد من أحد العملاء على أن يشتريها منا إذا ملكناها بثمن آجل أكثر من ثمن الشراء؟

2. هل يجوز أخذ العربون من هذا العميل؟

3. في حالة تخلفه عن الشراء منا بعد شرائنا للسلعة هل يجوز لنا مصادرة العربون المدفوع؟

4. في حالة شراء سلعة مناصفة بين شخصين، هل يجوز لأحد الشريكين أن يأخذ من ربعها أكثر مما يأخذه الشريك الآخر دون مبرر؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

أولاً عن مواعدة أحد العملاء بأن يشتري سلعة معينة ثم نبيعها له بثمن مؤجل زائد عن الثمن الذي اشتريت به أقول وبالله التوفيق:

إن النصوص العامة للشريعة توجب على المسلمين الوفاء بعقودهم وعهودهم إلا أن يحلّوا حراماً أو يحرموا حلالاً، والوفاء بهذا الوعد عند جميع الأئمة واجب تدينًا، وإن كان غير ملزم قضاء عند الأئمة الثلاثة أبي حنيفة والشافعي وأحمد، وأما مالك فعنده روايات ثلاث هي:

(1) أنه لا يجب الوفاء بالوعد.

(2) أنه يجب الوفاء به مطلقاً.

(3) أنه إن ترتب على الوعد إلزام الموعود بشيء لولا الوعد ما فعله وجب الوفاء به.

والصورة المسئول عنها من الوجه الأخير.

وهذا ما أطمئن إليه؛ لأن الوفاء بالوعد من أخلاق المؤمنين، والخلف من أخلاق المنافقين، وعليه: فهذا الوعد ملزم للطرفين.

أخذ العربون من هذا العميل جائز شرعاً، وإذا أخلف وعده جاز مصادرة هذا العربون إذا اشترط ذلك في العقد.

وهذه رواية عن أحمد وقد ذكر صاحب المغني أن عمر بن الخطاب رضي الله عنه فعل ذلك[1].

تقتضي شركة الملك أن يكون الربح متناسباً مع الحصص، اللهم إلا إذا كان أحد الشريكين يقوم بعمل زائد عن الشريك الآخر في الاستثمار، وعلى هذا فإن المشاركة بالصورة الواردة في السؤال تكون من قبيل أكل أموال الناس بالباطل.

حيث إن هناك تفصيلاً بين شركة الملك (وهي ما يملك بالشيوع بدون تخلل عقد مشاركة للاسترباح) وبين شركة العقد، ففي شركة الملك يكون لكل شريك من الربح بمقدار حصته، وكذلك

([1]) المغني، للموفق ابن قدامة المقدسي (331/6).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التلف أو الخسارة لو حصلت، لأن الضمان كذلك، والخراج بالضمان.

أما في شركة العقد ـ كما في السؤال ـ فالربح على ما اتفق عليه الشريكان، بقطع النظر عن مقدار حصصهما في رأس المال، وسواء أكان جهدهما واحداً أو متفاوتاً، أما الخسارة فلابد أن تتناسب مع مقدار الحصص في رأس المال، لأن القاعدة الشرعية المجمع عليها بين الفقهاء: أن الربح على ما يصطلح عليه الشريكان، والخسارة على قدر الحصص في رأس المال. ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك.

تقدير الشرط الجزائي بالضرر الفعلي

6- السؤال

هل يجوز وجود الشرط الجزائي في عقد البيع، كأن نشترط على شخص بتسليم المبيع خلال مدة معينة وعندما يخل بالتزامه يدفع مبلغاً معيناً لبيت التمويل جزاء إخلاله بالتزامه؟

الجواب

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه.

فإن أصول مذهب الإمام أحمد بن حنبل رضي الله عنه صحة الشروط المقترنة بالعقود، إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً، ومثل هذا الشرط من قبيل الشروط الصحيحة، ولهذا فاشتراطه في العقد لا يفسده، ولكن إذا جاوز الشرط الجزائي حد المعقول، بأن كان أكثر من الضرر الذي يعود على الطرف الآخر، فيجب رده إلى المعقول، وتعتبر مثل هذه الشروط المتغالى فيها شروطاً تعسفية تتنافى مع قواعد الشريعة الإسلامية التي من أصولها: لا ضرر ولا ضرار، وعلى هذا فالذي أطمئن إليه أن يكون الشرط الجزائي في حدود الضرر الفعلي.

وأعتقد أن القانون المدني يتجه هذا الاتجاه.. هذا وبالله التوفيق.

حكم استيراد اللحوم من بلاد النصارى

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

7- السؤال

ما رأي فضيلتكم في استيراد اللحوم والدجاج من الولايات المتحدة الأمريكية؟

الجواب

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على رسول الله ومن والاه. أما بعد:

فقد قال الله سبحانه وتعالى: {ۆ ۈ ۇ ۆ ۆ و و ۉ ۅ ۅ ۉ ې ې ې} [المائدة: 5].

والمراد من أهل الكتاب هم اليهود والنصارى، والمراد بطعامهم ذبائحهم بدليل قوله صلى الله عليه وسلم بشأن المجوس: «**سنوا بهم سنة أهل الكتاب، غير ناكحي نسائهم ولا آكلي ذبائحهم**»[2].

وعلى هذا: فيجوز استيراد اللحوم المذبوحة على الطريقة الإسلامية، لا بطريق الوقذ ولا بطريقة الصعق بالكهرباء، بل بطريقة الذبح بمكان الذبح، ولا يضر أن يتولى الذبح مسلم أو كتابي بنص الآية والحديث السابقين، كما لا يضر عدم علمنا بترك التسمية؛ لأن الأصل الحل إلى أن نتأكد بأنه سمي عليه بغير اسم الله.

وإن قيل: إن النصارى مشركون ومُعَدِّدون لأنهم يقولون أحياناً: إن المسيح هو الله، وأحياناً يقولون: إنه ثالث ثلاثة، إلى غير ذلك، قلنا: إن سورة المائدة هي من أواخر ما نزل من القرآن، وإن ما ورد فيها من الآيات آيات محكمة لم تنسخ، وهذه السورة تناولت أهل الكتاب من اليهود والنصارى وبينت أنواع كفرهم، ومع ذلك فقد أباح الله سبحانه وتعالى أكل ذبائحهم، وما كان ربك نسيًا.

ومن قال بتحريم ذبائحهم بعد قول الله تعالى ما ذكرنا في صدر هذه الفتوى يكون كلامه افتراء على الله ورسوله وتحريماً لما أحل الله.

{ھ ھ ے ے ۓ ۓ ﮲ ﮳ ﮴ ﮵ ﮶ ﮷ ۇ ۇ ۆ ۆ ۈ ۈ ۇٴ ۋ ۋ ۅ ۅ ۉ} [النحل 116]. والله سبحانه وتعالى أعلم.

---

(2) روى مالك في الموطأ القسم الأول من الحديث، وروى القسم الثاني عبد الرزاق وابن أبي شيبة عن الحسن بن محمد بن علي مرسلاً.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم بيع وشراء المصحف

8- السؤال

ما الرأي الشرعي في شراء وبيع المصاحف الشريفة؟

الجواب

الحمد لله والصلاة والسلام على محمد وعلى آله وصحبه ومن والاه.

أما بعد:

فليس في ذلك بأس، وقد جرى عليه عمل الأمة منذ أزمان طويلة، ولو لم نجز ذلك لم نجد من يكتبها أو ييسر على الناس تداولها. والله سبحانه وتعالى أعلم.

حكم استعمال الذهب للرجال وحكم زكاة الذهب

9- السؤال

ما الرأي الشرعي في استعمال الذهب للرجال في الأمور التالية:

أ . اللبس سواء أكان حلياً في الملابس المخاطة بخيوط الذهب؟

ب . أواني الذهب سواء أكانت للاستعمال أم للزينة؟

ج . الصبغ أو التمويه بماء الذهب كالأقلام والملاعق والشوك والأطباق وغير ذلك؟

د . استعمال الذهب كأسنان وأنوف؟

الجواب

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه.

أما بعد:

فإن استعمال الذهب للرجال على أي صورة من الصور حرام، ولكن رخّص في أن يُتَّخَذَ منه سِنّ أو أنف للضرورة، لأنه لا يسد غيرها مكانها كما قيل.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وأما الفضة فيحرم استعمالها للرجال أيضًا، إلا أن يتخذ منها خاتم، وأما النساء فيحل لهن استعمال الذهب والفضة للزينة كالحلي والثياب المطرزة بالذهب، وذلك لقوله صلى الله عليه وسلم: «**أُحِلَّ الذَّهبُ والحرير للإناث من أمتي، وحُرِّمَ على ذكورها**»[3].

وقد حُرِّمت أواني الذهب والفضة، فيحرم استعمالها للرجال والنساء؛ لأن الله تعالى جعل هذين المعدنين ثمناً للأشياء، واستعمالهما في غير هذا الغرض محظور، إلا فيما رخص فيه الشارع.

وأما الأواني المموّهة بالذهب أو الفضة، فقد ذهب جمهور الفقهاء إلى جواز استعمالها؛ لأنها ليست ذهباً ولا فضة، وذهب البعض إلى كراهة استعمالها، لما فيها من كسر قلوب الفقراء والمساكين.

وبهذه المناسبة لابد من بيان حكم الزكاة في الذهب والفضة.. سواء كانا مضروبين أو مصنعين كحلي أم أواني أو كانت سبائك.

أما ما كان منها سبائك أو أواني، وبلغ وزن السبيكة أو الآنية من الذهب عشرين مثقالاً، أي: ما يساوي خمسة وثمانين جراماً (85 جرام)، وجب فيها الزكاة على جميع الذهب.

وأما الفضة فنصابها مائتا درهم، أي: ما يساوي خمسًا وتسعين وخمسمائة جرام (595 جرام)، ومقدار الزكاة فيها ربع العشر، والعبرة هنا بالوزن، سواء كان الذهب أو الفضة مستغلين أو غير مستغلين.

وأما الحلي للنساء فقد ذهب أبو حنيفة رضي الله عنه إلى أن الحكم فيه كذلك، على معنى أن حلي المرأة إذا بلغت عشرين مثقالاً من الذهب أو مائتي درهم من الفضة وجبت الزكاة، ورخص غيره من الفقهاء في حلي المرأة.

والذي نطمئن إليه أن حلي المرأة إذا كان مناسباً لمركزها الاجتماعي فلا زكاة فيه، وأما إذا كانت المرأة كلما ادخرت مبلغاً اشترت به حلياً من ذهب أو فضة: فإن ما زاد عن حاجتها تجب فيه الزكاة متى حال عليه الحول واستوفت شروط الوجوب الأخرى. والله سبحانه وتعالى أعلم.

---

(3) رواه النسائي والترمذي وقال: حسن صحيح.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم التجارة بورق اللعب (الجناجف) والتبغ

10- السؤال

ما الرأي الشرعي في التجارة بورق اللعب (الجناجف) والتبغ؟

الجواب

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه.. أما بعد:

أما الاتجار بورق اللعب فإني أميل إلى منعه؛ لأن الكثير الغالب أنه يستعمل في القمار، ولكن لا يصل الحظر إلى درجة الحرمة؛ لأن كثيراً من الناس يستعملونه للتسلية، كما يحصل بين الأسرة الواحدة لتمضية الوقت.

وأما التبغ فإن الأصل الإباحة في كل شيء لم يرد فيه نص، ولكن إن غلب ضرره على نفعه كان محذوراً وإلا كان مباحاً.

ألا ترى أنه يجوز الاتجار بالسموم ولكن مع الحذر الشديد في استعمالها وكيفية بيعها، فكذلك الحال في التبغ، والقول الفصل في ذلك يُرْجَعُ فيه إلى الأطباء.

والله سبحانه وتعالى أعلم.

حكم الوكالة في بيع العقار

11- السؤال

ما حكم الشرع في الوكالة بالتصرف في عقار ما، على أن لا يكون للموكل حق التصرف فيه؟ وذلك بأن يأخذ الموكل مبلغًا من المال مقابل تنازله عن التصرف في العقار، وهل يختلف الحكم إذا كان ذلك دون علم الدولة أو إذا تمَّ ذلك بعلم الدولة وموافقتها؟

الجواب

أنا أقول ـ وبالله التوفيق ـ: إن هذا التصرف ـ وإن سمي وكالة ـ هو بيع في الحقيقة، والعبرة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بالمعاني لا بالألفاظ والمباني، وعليه: فإن تصرف هذا الوكيل هو ـ في الحقيقة ـ تصرف مالك في ملكه، غاية الأمر أن في هذا التصرف مؤاخذة لمخالفة ولي الأمر فيما يجب علينا طاعته فيه، وذلك إذا لم تكن الدولة عالمة بهذا التصرف، أما إذا تم ذلك بعلم الدولة وموافقتها فلا مؤاخذة في هذا التصرف، على أن يعتبر الوكيل مشترياً ومالكاً، له حق التصرف في ملكه في حدود المشروع.

والله سبحانه وتعالى أعلم.

حكم بيع الأثاث قبل قبضه

12- السؤال

ما الرأي الشرعي في فرد من الأفراد يرغب في شراء أثاث فيتوجه للتاجر لشراء الأثاث، ويكون التاجر قد اتفق مسبقاً مع بيت التمويل الكويتي على أن يدفع (لبيت التمويل) قيمة الأثاث نقداً للتاجر بسعر أقل من بيع الأجل، ثم يستوفي التاجر المبلغ من المشتري بالتقسيط لصالح بيت التمويل، وذلك إما بضمان التاجر، أو بكفالة يحددها بيت التمويل للمشتري؟

الجواب

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله ومن والاه.. أما بعد:

فلابد من بيان البضاعة بياناً شافياً يدفع الغرر، ويشتري البنك هذه البضاعة من التاجر الأصلي، ثم يوكل العميل في استلام هذا الأثاث كوكيل ومشتر، فإن بعض الفقهاء يرون أنه يجوز بيع الشيء قبل قبضه إذا لم يكن طعاماً كما هو مذهب الإمام مالك وغيره من العلماء[4].

ولا مانع شرعاً من أن يكون التاجر ضامناً للعميل في وفاء الثمن، وأن يتولى عن البنك تحصيل الثمن إما فورًا وإما بالأقساط حسب الاتفاق، وتنصح الهيئة بعدم إتمام مثل هذه الصفقة، لأن صورتها تدل على أن بيت التمويل الكويتي ليس له دور يذكر غير التمويل.

([4]) انظر «المدونة» للإمام مالك برواية سحنون (4/85 ـ 86) و«الإشراف» لابن المنذر (2/547).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

والله سبحانه وتعالى أعلم[5].

حكم بيع وتداول البضائع على البواخر قبل قبضها

13- السؤال

هل يجوز شراء بضاعة مستوردة ومواصفاتها معروفة وهي في عرض البحر ثم بيعها لأحد التجار، وإذا كانت هذه المعاملة جائزة فهل يشمل ذلك جميع أنواع السلع والبضائع أو أنها محصورة في بعض السلع؟ علماً بأن هذه الصفقات تتم بين التجار بشكل عرفي.

الجواب

الحمد لله، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن والاه.. أما بعد:

فأخذاً بالمذاهب القائلة بجواز بيع العين قبل استلامها إن لم تكن طعامًا، وتيسيراً على الناس، وعملاً بالعرف، لا بأس بمثل هذه المعاملة متى كان الوصف نافياً للغرر، ولكن الهيئة تنصح بعدم إجراء مثل هذه الصفقات إلا في حالات ضيقة جداً، حتى لاتباع العين مراراً على الورق ويتحمل المستهلك الأرباح التي أضافها المتعاملون قبله.

والله سبحانه وتعالى أعلم.

حكم شراء الفضولي

14- السؤال

تقدم إلى بيت التمويل الكويتي تاجر ويرغب في شراء سيارات معينة من مصدر داخل الكويت، ووعد أن يشتريها من بيت التمويل بعد شرائه لهذه السيارات من هذا المصدر، فحصل على الموافقة المبدئية على ذلك، ثم بعد ذلك ذهب بنفسه إلى المصدر واستلم السيارات المتفق عليها مع بيت التمويل دون أن يأمر بيت التمويل المصدر بذلك، فهل يجوز

(5) لم يعمل بهذه الفتوى إلى تاريخ إصدار الكتاب احتياطاً، للبعد عن صورة التمويل البحت لقاء مقابل.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لبيت التمويل الكويتي أن يبيع هذه السيارات إلى هذا التاجر، مع العلم أن التاجر من عملاء بيت التمويل ويتعامل معه في مثل هذه المعاملات بصفة مستمرة؟

الجواب

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله ومن والاه.. أما بعد:

فتصرف التاجر في استلام السيارات يعتبر من قبيل تصرفات الفضولي، ويجوز لبيت التمويل أن يوافق على هذا التصرف، فإن الإذن اللاحق كالوكالة السابقة، وخاصة أن هذا التاجر من عملاء بيت التمويل في هذه النوعية من المعاملات، وكذلك قد حصل على الموافقة المبدئية على تلك المعاملة، وعند موافقة بيت التمويل على هذا التصرف يتبع الإجراءات المعتادة في هذه المعاملات.

حكم تعيين الوسيط ليكون وكيلا عن الطرفين في نفس الوقت وحدود صلاحية الوكيل

15- السؤال

أ . هل يجوز تعيين وسيط ويكون وكيلاً عن البائع والمشتري في نفس الوقت؟

ب . وهل يجوز أن يقوم هذا الوسيط بالشراء والبيع دون إعلام المشتري أو البائع عن الجهة التي اشترى البضاعة منها أو الجهة التي باعها إليها؟ وهل يشترط أن يكون السعر المتفق عليه محدداً من قبل أحد الطرفين وتكون هذه التعليمات المسبقة منهما؟

الجواب

أ . أجاز بعض الفقهاء أن الشخص الواحد يمكن أن يتولى طرفي العقد، وتيسيراً على الناس لا بأس من الأخذ بهذا الرأي.

ب . الوكيل كالأصيل فيما فوض فيه، فإن كانت الوكالة عامة فتصرفاته عن الموكل نافذة عليه.

وإن كانت خاصة فهو مقيد بما خصصت به الوكالة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

فإن عين الأصيل جهة ما للشراء منها أو البيع لها، أو حدد ثمناً للبيع أو الشراء، أو حدد مكاناً أو زماناً، تقيد تصرف الوكيل في حدود هذه الوكالة، وإلا كان متصرفاً لنفسه ولا ينفذ تصرفه على الموكّل.

حكم البيع للجهات التقليدية التي تتعامل بالفوائد المحرمة

16- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل أن يبيع بضاعة (سيارات مثلاً) عن طريق المرابحة إلى إحدى الشركات وبصفة مستمرة، وهو يعلم يقيناً أن هذه الشركة سوف تعيد بيعها بالأقساط وتشترط على عملائها دفع فوائد في حالة التأخير عن السداد؟

الجواب

لا بأس من الناحية الشرعية في هذا العقد بين بيت التمويل وبين تلك الشركات التي تشتري من بيت التمويل مرابحة وتشترط على عملائها دفع فوائد في حالة التأخير عن السداد، أما العقد بين تلك الشركات وعملائها على أساس اشتراط فوائد على التأخير فالعقد صحيح والشرط فاسد، وإثم هذا الشرط على واضعه ولا علاقة لبيت التمويل بهذه المعاملة الثانية بتاتاً.(هـ 55)

حكم التواعد بين المصدر وعميل المرابحة على إرجاع البضائع واستبدالها

17- السؤال

هل يجوز للمشتري من بيت التمويل عن طريق المرابحة أن يتفق مع البائع الأصلي للبضاعة (المصدر) على إرجاع البضاعة إليه في حالة عدم بيعها كلها أو جزء منها، وتبديلها بنوعية أخرى، أو الحصول على قيمتها نقداً، مع علم بيت التمويل بذلك؟

الجواب

لا مانع من الناحية الشرعية أن يتفق البائع الأصلي للبضاعة (المصدر) على إرجاع المشتري بالمرابحة من بيت التمويل للبضاعة إلى المصدر نفسه في حالة عدم بيعها كلها أو جزء منها، أو

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تبديلها بنوعية أخرى، أو الحصول على قيمتها نقداً، ولو علم بيت التمويل بذلك.

لأن هذه معاملة جديدة تمت بين المشتري من بيت التمويل بالمرابحة وبين المصدر، فهي عقد بيع مستقل أو مقايضة بناء على مواعدة سابقة بينهما مستقلة أيضاً، ولا علاقة لبيت التمويل بهذا الاتفاق الخارجي ولا بما يترتب عليه من آثار. (هـ 55)

حكم العيب أو النقص في البضاعة المبيعة

18- السؤال

يقوم بيت التمويل الكويتي ببيع بضاعة مشحونة بتحويل ملكيتها عن طريق تحبير أوراق الملكية والشحن لصالح المشتري، مع العلم أن المشتري يقبل شراء البضائع ولكنه لا يقبل أي خلل بها كنقص أو غيره إذا وجد ذلك عند استلامها بالمرفأ، فما حكم هذا التعامل؟

الجواب

الجواب يكون من شقين:

. إذا كانت البضاعة محددة الكمية ووجد المشتري نقصاً في الكمية فيخصم ما يقابله من النقص وله الحق بإلغاء الصفقة.

. إذا كان شراء البضاعة حمولة باخرة وقد اطلع عليها هو أو وكيله فليس له الرجوع، لأنه من قبيل بيع الصُّبْرَةِ (أي: الكتلة من بضاعة ما) مجازفةً، وهو جائز بالمشاهدة منه أو من وكيله. (هـ 53)

الخصم من الثمن مقابل النقص في البضاعة

19- السؤال

هل يجوز بيع بضاعة مقدرة بكمية ما على أنه إذا ظهر فيها نقص فإنه يخصم من المعقود عليه؟

الجواب

الأصل أنه إذا لم يتم التسليم الكلي للبضاعة المتفق عليها فإن للمشتري خياراً لتفرق الصفقة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

(أي تجزئها عليه وعدم استلامه لها كاملة)، ولكن إذا تم هذا العقد على الأساس المبين في السؤال وهو الخصم من الثمن لقاء النقص الذي يظهر فإنه يجوز، ويعتبر من قبيل البيع بشرط متعارف عليه ولا يعارض نصاً شرعياً. (هـ 52)

من الصور التي تشتمل على شبهة العينة

20- السؤال

تقدمت إلينا مؤسسة للسيارات بطلب شراء سيارات، وذلك بعد أن نشتريها ونمتلكها من إحدى محلات بيع السيارات ولكن هذا المحل الذي نعتزم الشراء منه يقوم باستيراد السيارات برخصة تلك المؤسسة ذاتها التي نعتزم بيعها السيارات بعد الشراء من المحل لعدم تملكه رخصة استيراد وتصدير، وعلى ذلك الأساس تكون جميع المستندات الرسمية. «بوالص الشحن والاستيراد» باسم تلك المؤسسة فهل يجوز الشراء من هذا المحل مع كون الشراء من المؤسسة في الظاهر ثم البيع للمؤسسة فعليًا، علماً بأن جميع المبالغ والرسوم مدفوعة من قبل المحل وهو المالك الأصلي والفعلي للسيارات، وذلك حسب أقوالهم، ولكن ليست هناك أية مستندات رسمية تثبت ذلك؟

الجواب

هذه العملية لا تجوز لشبهة العينة. (هـ 33)

متى تتم الحيازة ومتى يكون التملك للبضاعة

21- السؤال

هل يعد شحن البضائع المستوردة في الباخرة حيازة وتملُّكًا لهذه البضائع أم أن الحيازة تختلف عن التملك، وهل تعتبر حيازة الوكيل وقبضه قبضًا لصالح البنك؟

الجواب

التملك يتم بالعقد مباشرة، والحيازة تتم باستلام المالك (بيت التمويل) أو وكيله، وإذا كان

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشاحن وكيلاً في نفس الوقت فحيازته تعتبر حيازة من المالك (بيت التمويل)، أما تسليم البضاعة للواعد بالشراء ودفعه الثمن فهما من آثار العقد. (هـ 33)

حكم البيع مع شرط البراء من جميع العيوب

22- السؤال

هل يجوز التعاقد على بيع بضاعة مع اشتراط براءة البائع من جميع ما فيها من العيوب؟

الجواب

يجوز ذلك، سواء شاهد البضاعة أو كانت موصوفة وصفاً يزيل الجهالة المؤدية للنزاع، علماً بأن نقص الكمية لا يدخل في البراءة من العيوب، بل يترتب عليه خصم ما يقابل النقص من الثمن مع حق المشتري في إلغاء الصفقة. (هـ 22)

الإبراء قبل إتمام عقد الشراء

23- السؤال

إذا قام البنك بشراء بضاعة وتبين وجود عيب فيها فهل يجوز للبنك أن يطلب من العميل الواعد بشراء هذه البضاعة براءة من هذه العيوب قبل تسلم البضاعة ثم يؤخر ذلك لحين إبرام عقد البيع؟

الجواب

لا تلازم بين الوعد بالشراء وبين العقد الذي يتم مع المصدر، فيطبق في كل منهما ما اتفق عليه من حيث المطالبة بتعويض العيب أو الإبراء منه، لكن لا يعتبر إبراء الواعد بالشراء من العيب الموجود في البضاعة إلا عند إبرام عقد الشراء معه.

إذا ضمن الواعد بالشراء تقصير المصدر

24- السؤال

تقدم إلى البنك بعض العملاء راغبًا في شراء بضاعة ما، وقدم ضمانًا لما قد يصدر من

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مصدر البضاعة من تقصير، ولسبب خارج عن إرادته تلفت البضاعة ولم تصل، فما هو الحكم الشرعي في مثل هذه الحالة؟ وهل للبنك أن يطالب العميل أن يبرم عقد الشراء لهذه البضاعة بناء على الوعد الذي قدَّمه للبنك؟

الجواب

إذا صدر ضمان من الواعد بالشراء بأنه ضامن لكل ما يطرأ من المصدر من تقصير في التزامه فإن هذا الضمان مقبول شرعاً، وهو من قبيل ضمان الضرر، فيكون الواعد بالشراء ضامناً للضرر، ولكن لا سبيل إلى إلزامه بعقد الشراء الذي وعد به، لأن محل العقد أصبح معدوماً أو معيباً.

(هـ 55)

استلام الثمن أو جزء منه قبل تسليم البضاعة

25- السؤال

ما هو الحكم الشرعي فيما إذا ما تأخر وصول البضاعة وترتب على ذلك تأخر تسليمها للعميل الذي تمَّ إبرام عقد البيع معه علمًا بأن ذلك قد يستمر إلى ما بعد مستحقات القسط الأول من الثمن المتفق عليه في عقد البيع؟

الجواب

إن استيفاء القيمة وتسليم البضاعة هما من آثار العقد، ولا يضر تأخر بعض هذه الآثار برضا المتعاقدين مادام العقد قد أبرم خالياً من شرط ملزم بتأخير تسليم المبيع . إلا في حالة السلم بشروطه .، كما يجوز تعجيل بعض الآثار بتسليم بعض الثمن أو كله قبل وصول البضاعة.

(هـ 22)

يصبح العقد مبرماً بالتقاء الإرادتين

26- السؤال

ما هو التاريخ الذي يعتدّ به في اعتبار العقد مبرماً من الناحية الشرعية؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

إن العقد لا يعتبر مبرماً إلا بالتقاء الإرادتين (تطابق الإيجاب والقبول)، فالعبرة بتاريخ صدور القبول من المشتري. (هـ 22)

تعاقب التعاقدات على البضائع وهي على الباخرة في عرض البحر

27- السؤال

هل يجوز أن أشتري بضائع موجودة مثلاً على باخرة بالبحر مع شهادة من الناقل، وهل يجوز بيعها وهي في نفس الحالة؟

الجواب

هذه المعاملة جائزة لأن فيها إبراء من كل مشتر لبائعه عن العيوب، واشتراط القبض قبل البيع فيه خلاف للإمام مالك حيث لم يشترطه إلا في المطعومات، والأخذ بمذهب مالك فيه تيسير على الناس، ولا سيما في البضائع ذات الحجم الكبير التي يتعسر قبضها ثم نقلها مرة بعد أخرى إلى المشترين الجدد، مع أنها من النادر تعرضها للمخاطر. لكن لابد من سبق الملك وتحديد مراحل انتقاله للفصل بين ضمان البائع وضمان المشتري، على أن الأفضل للخروج من الخلاف عدم الإقدام على بيع البضاعة قبل قبض المالك الأول لها، سواء أكانت من المطعومات أو غيرها، علماً بأن قبض الوكيل بمثابة قبض الأصيل. (هـ 31)

استيفاء الدفعات المستحقة على العميل بمجرد العقد إذا لم يشترك التأخير

28- السؤال

هل تجوز مطالبة العميل الذي قام بشراء بعض المواد بثمنها كاملاً عند تمام عقد البيع أم لا بد من انتظار توريد المواد حتى تجوز المطالبة بقيمتها؟

الجواب

إن استيفاء الدفعات المستحقة على العميل منذ العقد حق لبيت التمويل إذا لم يكن هناك شرط لتأجيل الثمن أو تقسيطه حسب مواعيد توريد المواد، والإلزام بالشرط هو من باب العدل،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لكن من (الإحسان) مراعاة ظروف العميل، إن كان يستحق ذلك. (هـ 14)

لا يتحقق بيع العينة إلا إذا تم الاتفاق المسبق على إجراءاته

29- السؤال

هل تتحقق العينة عندما يبيع بيت التمويل الكويتي بضاعة بالأجل ثم يشتريها بعد ذلك بثمن نقدي من الشخص نفسه؟

الجواب

بيع العينة يتحقق إذا تواطأ بيت التمويل مع المشتري على أن يبيعه البضاعة بثمن مؤجل يزيد عن الثمن النقدي، على أن يشتريها بيت التمويل بعد ذلك من المشتري وقبل أداء الثمن المؤجل بسعر أقل من هذا الثمن، سواء أكان هذا التواطؤ ملفوظاً أم ملحوظاً؛ لأن معنى ذلك أن بيت التمويل أعطى هذا العميل ثمانمائة مثلاً ليقبضها بعد سنة ألفاً وعادت إليه البضاعة التي باعها مؤجلاً.

فإذا لم يكن هذا التواطؤ ملفوظاً ولا ملحوظاً حين البيع بالأجل، وإنما اشترى بيت التمويل هذه البضاعة ثانية بسعر السوق النقدي فإن ذلك لا يكون من العينة، سواء كان الثمن في هذه الحالة أقل أو أكثر أو مثل ثمن البيع بالأجل.

عمليات البيع التي لا يظهر منها سوى غرض التمويل

30- السؤال

طلب بيت التمويل بضاعة باسمه من المصدر، والمصدر شحن البضاعة باسم العميل (الواعد بالشراء من بيت التمويل). لا باسم بيت التمويل، فما هو الحكم الشرعي في مثل هذه الحالة؟

الجواب

لا يجوز ذلك، ولابد أن تكون البضاعة باسم بيت التمويل الكويتي، وإلا صارت العملية كلها مجرد تمويل وهذا خطأ، والخطأ يصحح، وتصحيحه بأن يلغى جميع ما تم من عقود أو

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إجراءات بين العميل والمصدر، وتنشأ معاملة جديدة بين المصدر وبيت التمويل مع التحرز في المستقبل من مثل هذا التصرف. (هـ 28)

صدور الإيجاب من البائع يلزمه في المدة المحددة فقط

31- السؤال

أبدى بعض العملاء استعدادهم لشراء سلعة مملوكة لنا الزمن بسعر ثابت مبين في عرض الشراء وذلك مدة زمنية محدَّدة في عرض الشراء، ويكون هذا العرض ملزمًا للعميل في حالة موافقة بيت التمويل على هذا العرض خلال المدة المحددة لصلاحية العرض، فهل هذا الإجراء جائز شرعاً؟

الجواب

إن صدور إيجاب من أحد الطرفين محدداً بزمن يجعل الطرف الموجب ملزمًا بذلك الإيجاب طيلة المدة المحددة فقط، وليس له الرجوع عنه إلا إذا انتهت المدة أو صدر رفض من الطرف الآخر قبل انتهائها، وذلك أخذاً من فقه المالكية، وهو أدعى لاستقرار التعامل. (هـ 26)

صورة من صور شراء الفضولي

32- السؤال

هل يجوز أن يقوم عميل بالاتصال مع المصدر بالخارج لإرسال بضائع معينة للكويت باسم بيت التمويل، وعند وصول المستندات برسم التحصيل تعرض على هذا العميل، فإذا وافق على شرائها منا يتم دفع قيمتها للمصدر، ثم يبرم عقد بيع مع هذا العميل وتسلم المستندات إليه لاستلام البضاعة.

وهل يجوز تكرار مثل تلك العملية مع نفس العميل وعملاء آخرين وتطبيقها على نطاق واسع؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يجوز ذلك إذا كانت البضاعة عند البيع للعميل مملوكة لبيت التمويل ومضمونة عليه هو لا على العميل، ويعتبر من قبيل شراء الفضولي، ويظل العميل ملتزماً تجاه المصدر إلى حين قيام بيت التمويل الكويتي بإجازة تصرفه، فتصبح ملكًا لبيت التمويل من يوم الشراء، كل هذا شريطة أن لا يجري عقد البيع مع هذا العميل أو غيره إلا بعد ملكها وحيازتها من قبل بيت التمويل بحيث تصبح في ضمانه، على أن الأولى عدم تشجيع مثل هذه المعاملات، سداً للذريعة، لما فيها من شبه شديد بأعمال التمويل البحت؛ لأن الوضع الطبيعي صدور العملية من البداية إلى النهاية من قبل بيت التمويل الكويتي. (هـ 26)

يتحقق بيع العينة بالشراء من الوكيل ثم البيع للأصيل

33- السؤال

أحد التجار فتح اعتماد بضاعة من أحد البنوك المحلية، وعندما وصلت البضاعة أرض الميناء لم يستطع العميل سداد المبلغ للبنك، فهل يجوز لبيت التمويل أن يشتري البضاعة من البنك ثم يبيعها على العميل نفسه؟

الجواب

لا يجوز لبيت التمويل شراء البضاعة من البنك (المعتبر هنا وكيلاً عن العميل) ثم بيعها إلى العميل نفسه بأجل، لأن هذا البيع هو من قبيل بيع العينة، لأن شراءها من البنك ـ وكيل العميل ـ كشرائها من العميل نفسه ثم بيعها له هو بيع عينة. (هـ 25)

حظر زيادة قيمة العقد بعد توقيعه من طرف واحد

34- السؤال

تم الاتفاق بين بيتك وإحدى الشركات على تنفيذ عمل معين مقابل مبلغ معين، وينص العقد المقدم على إعادة النظر في العقد إذا تأخر (بيتك) في إتمام الأعمال، فهل يجوز مثل هذا الشرط؟ وهل يختلف الحكم إذا كان بيتك ينفذ هذه الأعمال عن طريق مقاول؟ وهل يحق لبيت

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التمويل مطالبة المقاول بما ترتب على التأخير من زيادة في قيمة العقد؟

الجواب

بعد توقيع العقد وتحديد السعر أو الثمن لا يجوز تغييره من طرف واحد، بل لابد من الاتفاق، ولكن يجوز معالجة ذلك عن طريق وضع شرط جزائي لصالح الشركة.

وبما أن تأخير التنفيذ لا يد فيه للشركة، وإنما هو من المقاول الذي يعتبر بيت التمويل مسؤولاً عن تقصيره (ومطالباً له به حسب الاتفاق)، لذا يجوز وضع هذا الشرط لصالح الشركة ويعتبر شرطاً جزائياً ويستحق به التعويض المتفق عليه على أن لا يجاوز الضرر الفعلي، فإذا دفع البيت التعويض الجزائي للشركة فإن له تحميله لمقاول البناء المتسبب بالتأخير، وله أيضاً مطالبة المشتري بالمرابحة بالفرق لأنه وافق على المرابحة بسعر التكلفة، لكن يخصم من ذلك ما استفاده من تعويض دفعه المقاول، لأن شروط العقد أن المرابحة على أساس التكلفة الفعلية، فإذا تقاضى تعويضاً جزائياً من المقاول انخفضت التكلفة. (هـ 26)

بيع الشقق السكنية قبل إكمال بنائها

35- السؤال

ما الحكم الشرعي في بيع الشقق السكنية التي لم يكتمل بناؤها مع توفر مواد البناء ووجود الأرض المحددة للبناء عليها والمخططات الكاملة؟

الجواب

أصل الفكرة جائزة وتعتبر من قبيل الاستصناع وهو عقد مشروع. (هـ23)

استفادة العميل من الخصم على السلعة في بيع المرابحة

36- السؤال

هل يستفيد العميل المشتري سيارة من الخصم المعطى لبيت التمويل بعد تمام صفقة المرابحة معه؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

بما أن البيع تم بطريق المرابحة (كما أفاد المسئول عن تلك العملية) فان التكلفة هي الأساس، فالحط (النقص) منها يلتحق بأصل الثمن، ويكون السعر المخفض هو الأساس، فيستفيد العميل منه ويكون من حقه. (هـ 20)

توكيل المشتري للبائع ببيع ما اشتراه منه

37- السؤال

تقوم بعض الشركات ببيع بعض منتجاتها على (بيتك) ويقوم بعد ذلك بتوكيل هذه الشركة ببيع هذه البضاعة لمن يرغب بشرائها من (بيتك) فما هو الحكم الشرعي في ذلك؟

الجواب

لا مانع شرعاً، لأنه يتضمن عقد شراء من تلك الشركة، ثم عقد توكيل لها ببيع ما أصبح ملكاً لبيت التمويل، والشراء والتوكيل عقدان مشروعان. (هـ 20)

احتساب أجور النقل والتركيب من ثمن بضاعة المرابحة

38- السؤال

هل يجوز شرعاً بيع سلعة معينة نقداً وآجلاً لشخص ما واحتساب الثمن على التكلفة الإجمالية من نقل وتحميل وتركيب؟

الجواب

إن هذا العقد جائز شرعاً لا غبار عليه، على أن لا يقول إنني اشتريتها بكذا، بل يقول: قامت عليّ بكذا أو كلفني كذا، إذا كان العقد من عقود الأمانات كالمرابحة مثلاً. (هـ 11)

البيع بشرط ألا يبيع المشتري إلى الآخرين بالجملة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

39- السؤال

هل يجوز شرعاً أن تشترط إحدى شركات بيع السيارات في عقد البيع الذي يبرمه بيت التمويل معها ألا يبيع بيت التمويل السيارات التي يشتريها منها إلى شركات أخرى بالجملة، وهل اشتراط مثل هذا الشرط جائز في العقد؟

الجواب

إن اشتراط مثل هذا الشرط في العقد جائز شرعاً لا غبار عليه، لأن من المذاهب من يجيز اشتراط أي شرط إلا شرطاً نهى الإسلام عنه. (هـ 11)

استعمال رخصة تجارية في شراء بضاعة ثم بيعها إلى صاحب الرخصة

40- السؤال

هل يجوز أن يشتري بيت التمويل آلات طباعة من مصدر خارجي باستعمال رخصة تجارية تخص إحدى الجهات بعد أخذ موافقتها على ذلك؟ وهل يجوز أن يقوم (بيتك) ببيع هذه الأجهزة إلى هذه الجهة التي منحته حين استخدام الرخصة التجارية وذلك بناء على الوعد بالشراء الذي قدمته هذه الجهة؟

الجواب

لا مانع شرعاً من ذلك، شريطة ألا يكون هناك شرط ببيعها على نفس الشخص الذي أذن باستخدام رخصته، بل يكون لبيت التمويل الخيار في بيعها لنفس الشخص أو لغيره. (هـ 7)

الإعلان عن البيع بسعري النقد والأجل بشروطه

41- السؤال

هل يجوز شرعاً القيام بالإعلان عن بيع الأجل موضحاً فيه سعر النقد وسعر الأجل لسلعة معينة؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لا مانع شرعاً من ذلك، على أن يتم الاتفاق بين المتبايعين على سعر معين واحد إما سعر النقد أو سعر الأجل. (هـ 7)

الضوابط الشرعية لعملية تبديل السيارة المستعملة بالجديدة

42- السؤال

ما هي الخطوات الشرعية لعملية تبديل السيارات المستعملة من عميل يريد شراء سيارة جديدة من بيت التمويل.

1 . هل يفسخ العقد المبرم بين بيت التمويل الكويتي والعميل للسيارة المستعملة في حالة إلغاء العميل شراء السيارة الجديدة من بيت التمويل.

2 . وهل يشترط على العميل شراء سيارة من بيت التمويل في حالة طلبه تبديل سيارته المستعملة.

3 . هل يجوز رفع قيمة السيارة المستعملة عن السعر الطبيعي لها لتشجيع العميل على الشراء، وعدم إعطائه أي خصم في السيارة الجديدة المشتراة من بيت التمويل؟

الجواب

الطريقة المشروعة لبيع سيارة جديدة مع تبديل القديمة هي بيع السيارة الجديدة بعقد واحد وثمن مكون من السيارة القديمة مضافاً إليها المبلغ المتفق عليه، ويجوز تقدير قيمة القديمة بأكثر من الواقع لترغيب العميل؛ لأن هذا التقدير لا أثر له في العقد؛ لأن ذات السيارة هي التي تمثل جزءًا من الثمن وليس قيمتها، أما إعطاؤه خصماً على الجديدة خلافا للمكارمة في تقدير قيمة القديمة فهو جائز وراجع إلى رغبة البائع.

ودليل جواز هذه الطريقة أنها عبارة عن عقد بيع واحد بصفقة واحدة، لكن الثمن هو المتعدد، فجزء منه نقود والجزء منه هو السيارة القديمة نفسها، فلا يخرج هذا عن أنواع البيوع المشروعة بقوله تعالى: {ٹ ٹ ٹ}، والبيع الممنوع الذي ورد النهي الشرعي عنه هو (البيعتان في بيعة)، وهو فيما إذا تمت هذه العملية باتفاقين: هما (اتفاق) على شراء الزبون السيارة الجديدة من البائع بمبلغ من النقود،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مع اشتراط الدخول في (اتفاق) آخر لشراء السيارة القديمة من الزبون، في تلك الحال يكون هناك بيعتان في كل منهما مبيع وثمن مستقل، وهما السيارة الجديدة بمبلغ كذا والسيارة القديمة بمبلغ كذا، وهناك بارتباط الصفقتين وجوداً وعدماً، فإذا عدل الزبون عن تسليم السيارة القديمة اختلفت الصفقة الأخرى فهذا من قبيل (بيعتين في بيعة) المنهي عنها شرعاً، والطريقة المشار إليها أعلاه ليست كذلك بل هي عقد بيع واحد (والثمن فقط متعدد).

ولذا إن تعذر تسليم السيارة القديمة من قبل صاحبها فالمرجع هو قيمة السيارة وليس المبلغ المقدر، والغرض من العملية شراء الجديدة؛ لأنها هي المبيع، فليس له التمسك بفسخ شراء الجديدة على أساس أخذ المبلغ عن القديمة فقط لأنها واحدة وصفقة واحدة. (هـ 7) (هـ 45)

إبرام عقدي المرابحة والصرف مع عميل واحد دون اشتراط أحدهما في الآخر

43- السؤال

إذا حضر عميل إلى بيت التمويل راغباً في أن يتعامل معه بطريق المرابحة، يقوم بيت التمويل بشراء البضاعة من البائع في الخارج وبعد تملكها يبيعها له، ويطلب هذا العميل من بيت التمويل أن يشتري العملة الأجنبية منه حينما يسدد بيت التمويل قيمة البضاعة للبائع، وذلك حين يكون سعر العملة الأجنبية لديه مناسباً لبيت التمويل لو قورن بأسعار السوق في حينه.

فهل يجوز لبيت التمويل أن يقوم بمثل هذا العمل من الناحية الشرعية؟

الجواب

إذا كان عقد بيع البضاعة منفصلاً عن عقد شراء العملة من العميل، والعقدان منفصلان تمام الانفصال، فلا مانع شرعاً من ذلك. (هـ 6)

الزيادة في الثمن لمواجهة احتمال المماطلة

44- السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز إضافة نسبة إلى السعر لمواجهة أي تأخير في التسديد، بحيث تستوفى هذه الزيادة إن حصل التأخير، وفي حالة التسديد في الموعد المحدد يتم خصم هذا المبلغ للعميل؟

الجواب

لا يجوز الاتفاق مع العميل بشرط ملحوظ أو ملفوظ على حط جزء من الثمن المؤجل عند تعجيله، بل في حالة تعجيل السداد يحق إجراء الخصم المناسب بما تراه الإدارة، على ألا يكون هناك سعران محددان: أحدهما للأجل والثاني للتأخير (المماطلة في الدفع)، بل يكون السعر واحداً سواء التزم بالأجل أم تأخر عنه، وما اعتبر احتياطياً لتأخير السداد ينظر إليه على أنه من الثمن ويطبق عليه بالنسبة للحط ما سبق. (ل 49)

خطوات بيع أجهزة تكييف مرابحة

45- السؤال

تقدم إلينا أحد العملاء لشراء مكيفات هواء مركزية من بيت التمويل الكويتي بطريق المرابحة، ومن طبيعة هذه البضاعة أن يتم تركيبها على مراحل حسب مراحل البناء، وكذا يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء مكيفات ويدفع قيمتها حسب التركيب، علماً بأن إجراءات تنفيذ هذا العمل تتم كما يلي:

نشتري أجهزة التكييف المركزي من البائع مع التزام البائع بتكاليف التركيب على العمارة، ويتم دفع القيمة للبائع بالتجزئة على دفعات، كلما ركب أو أنجز جزءاً منها نسلم له المبلغ بقدر ما ركب من هذه الأجهزة، مع ملاحظة أن العمارة التي يتم تركيب الأجهزة فيها ليست ملكاً لبيت التمويل بل هي ملك العميل الراغب في شراء الأجهزة مرابحة، ولا يتم تسجيل قيمة الأجهزة على المشتري سواء كان البيع نقداً أم لأجل إلا بعد إتمام عملية تركيب الأجهزة على العمارة.

فبيت التمويل هو المشتري والمصدر هو البائع وبينهما عقد، وبين بيت التمويل الكويتي وبين صاحب العمارة المشتري عقد مستقل استقلالاً تاماً. فما هي الكيفية المشروعة لإتمام

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هذه المعاملة؟

الجواب

يتلقى بيت التمويل رغبة صاحب العمارة ويتواعد معه على بيع الأجهزة بالمرابحة مع شرط التركيب، ثم يقوم بيت التمويل بشراء أجهزة التكييف من المصدر على الصفة المعلومة للطرفين مع شرط التركيب، حيث يرغب بيت التمويل ويتفق مع المصدر على كيفية سداد الثمن تبعاً لمراحل التركيب المعلومة، ويقوم بيت التمويل بتركيب الأجهزة تنفيذاً للوعد، وتعتبر الأجهزة المركبة أمانة لدى صاحب العمارة ثم يتم توقيع العقد بين بيت التمويل وبين صاحب العمارة، طبقاً للوعد وحسب الآجال المتفق عليها لدفع الثمن. (هـ 2)

البيع المقترن بخيار الشرط

46- السؤال

ما حكم قيام الوكيل بشراء أجهزة لصالح البنك بقيمة معينة ووعده بشرائها منه بعد مدة محددة بثمن معين على أن يكون للبنك الخيار حينها في البيع له أو لغيره بحسب ما يظهر له؟

الجواب

هذه الصورة فيها وعد غير ملزم للطرفين لأنها من قبيل المساومة، والبديل الشرعي لها هو:

إجراء عقد بيع مقترن بخيار شرط لبيت التمويل (الطرف الأول)، وهو بيع تنتقل فيه الملكية ويكون البيع على ضمان المشتري (الطرف الثاني)، ومن حق الطرف الأول البت في العقد أو فسخه خلال مدة الخيار المحددة، ويجوز أن يؤجل دفع الثمن المتفق عليه لما بعد البت بمدة يتفق عليها.

ولا بد من التثبت من حقيقة الشراء ووجود البضاعة وقابليتها للتسليم في أي لحظة عقب الشراء، ولا بد من حيازتها حيازة صحيحة فعلية إن كانت من المطعومات. (هـ 17)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تأخير دفع الثمن للمصدر إلى حين إبرام العقد مع الواعد بالشراء

47- السؤال

قد نفتح اعتماد مرابحة لشراء بضاعة تدفع قيمتها من قبل بيت التمويل إلى المصدر بعد استلامها وقبولها من الواعد بالشراء عقب إجراء الاختبارات اللازمة لها بمصانعه تنفيذاً لشرط بيننا وبين الواعد بالشراء، فهل يجوز تسليم البضاعة للواعد بالشراء وإبرام عقد البيع معه مع وجود شرط في العقد أن لا يدفع ثمنها منا للمصدر إلا بعد اختبارها والموافقة عليها؟

الجواب

يجوز تسليم البضاعة للواعد بالشراء بعد إبرام عقد البيع معه مع وجود شرط بتأجيل الثمن بين بيت التمويل والمصدر إلى أن يتم اختبار البضاعة وظهور صلاحيتها، على أن يكون هناك عرف متبع بشأن مدة الاختبار، فإن لم يوجد عرف وجب تحديد المدة لقطع الجهالة المفضية للنزاع والموجبة لفساد العقد، ولكن بمجرد إبرام عقد البيع بين بيت التمويل وبين الواعد بالشراء يسقط الشرط الذي بين بيت التمويل الكويتي وبين المصدر، لتخلل التصرف الناقل للملكية والمسقط لخيار الشرط.

لذا ينبغي على بيت التمويل إجراء الاختبار بمصانع الواعد بالشراء قبل إبرام عقد البيع معه.

دفع عمولة الوكالة في التوزيع للعميل

48- السؤال

في بعض الأحيان يكون الواعد بالشراء وكيلاً لتوزيع البضائع الخاصة بالمصدر، وفي اعتماد المرابحة وعند دفع قيمة البضائع يطلب ويوافق المصدر على خصم قيمة عمولة الوكيل من قيمة البضاعة على أن يقوم البنك بدفع هذه القيمة للعميل الواعد بالشراء باعتباره وكيلاً في التوزيع للمصدر.

والسؤال:

هل يجوز أن يتم دفع قيمة العمولة إلى الواعد بالشراء نقداً وتضاف قيمتها على ثمن

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

البضاعة، أم يتعين خصم قيمتها من إجمالي ثمن البضاعة، علماً بأن بعض العملاء يصرون على دفع قيمة العمولة نقداً، حيث إنها تخص نشاط أعمال الوكالات، ولا تخص الاتجار في البضائع.

الجواب

يجوز دفع قيمة العمولة الخاصة بالوكالة التجارية للبضاعة المستوردة برسم الواعد والمرابحة، ولو كان الواعد بالشراء هو نفسه الوكيل التجاري للسلعة فتدفع إليه بأمر من المصدر، وفي جميع الأحوال يحق لبيت التمويل الكويتي احتساب تلك العمولة من التكاليف وإضافتها للثمن مع ربحها.

وللبيت هنا عند دفع العمولة للوكيل التجاري صفة مستقلة عن عملية الوعد والمرابحة، وهي أنه وكيل بالدفع عن المصدر لمال مستحق على ذلك المصدر لهذا الوكيل التجاري الذي هو أيضاً الواعد بالشراء. (هـ. 43)

شراء الذهب وقيد ثمنه في حساب صاحبه ثم بيعه على أساس التقابض الفوري

49- السؤال

بنك يضع لدينا كمية من الذهب، ويقوم بتزويدنا بالأسعار اليومية للبيع ونحن بدورنا نشتري منه ونودع ثمن الشراء في حسابه فوراً ثم نبيع الذهب على أساس التقابض الفوري، ما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

لما كان بيع الذهب من بيت التمويل للعملاء يتم بعد شرائه وقيد ثمنه في حساب صاحب الذهب فإن ذلك البيع يكون جائزاً شرعاً، لأنه بيع ما يملكه ويحوزه، وقد حصل التقابض للبدلين، سواء في شرائه من صاحب الذهب أو بيعه للعملاء. (هـ 44)

إبقاء البضاعة المشتراة في حيازة البائع وتوكيله في البيع للغير باسمه

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

واشتراط ضمانه التحصيل

50- السؤال

ما حكم شراء بعض السلع نقداً من عدد من الشركات التجارية، وإبقاء البضاعة المشتراة في حيازة البائع ومن ثم توكيله في بيعها إلى الغير، بحيث يستعمل هذا البائع اسمه وأوراقه في عمليات البيع إلى الغير، ومن ضمن شروط التعاقد أن يضمن هذا البائع تحصيل ثمن المبيع خلال مدة محددة، بحيث يلتزم بتوريده للإدارة خلال المدة المحددة، فهل هذه الإجراءات والشروط شرعية؟

الجواب

هذه المعاملة غامضة حيث يلتبس فيها الضمان من حيث تحديد من يترتب عليه من الأطراف المختلفة؛ لأنه ليست هناك حيازة بحيث يبدأ بعدها ضمان المشتري ثم يتلوه التوكيل، فضلاً على أن التوكيل اشترطت فيه شروط تحدث شبهة من حيث إن البيع باسم وأوراق الوكيل وكذا كفالته، ولذا يصبح بيت التمويل عبارة عن ممّول؛ لأنه لا يتحمل الضمان، والخراج بالضمان، فالهيئة ترى عدم الدخول في المعاملة. (هـ مكرر2)

بقاء البضاعة في مخازن البائع بعد استلامها وتوكيله في البيع واشتراط التحصيل

51- السؤال

ما حكم شراء بعض السلع نقداً من عدد من الشركات التجارية وإبقاء البضاعة المشتراة بعد استلامها في مخازن البائع معزولة، على أن يقوم البائع باستعمال اسم وفواتير بيت التمويل لبيعها إلى الآخرين، وذلك بموجب توكيل لاحقٍ من بيت التمويل الكويتي للبائع بذلك.

ومن ضمن شروط التعاقد أن يضمن هذا البائع تحصيل ثمن المبيع خلال مدة محددة، بحيث يلتزم بتوريده للإدارة خلال تلك المدة المحددة؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

هذه المعاملة حسب الصورة المبينة في السؤال جائزة في الأصل لاستيفاء المرابحة شروطها وهي التملك من البائع والحيازة ثم البيع، لكنه هنا بواسطة وكيل هو البائع الأول من خلال استعماله أوراق البائع بالمرابحة (بيت التمويل)، ولكن دفعاً لقالة السوء والاشتباه بأنها عملية صورية نرى عدم الدخول فيها. (هـ 35)

شراء البيت من الزوجة وبيعه إلى الزوج مرابحة

52- السؤال

امرأة عرضت علينا شراء منزل، ووعدنا شخص بالشراء مرابحة بكذا، وتبين لنا بأنه زوج لهذه المرأة، وأنه مستأجر هذا البيت من زوجته ولكنه لا يدفع لها الأجرة فما العمل؟

الجواب

يجوز شراء البيت الموعود ببيعه إلى الزوج من الزوجة، لأن كلًّا منهما له ذمة منفصلة، إنما ينبغي من الناحية المصلحية التحري عن قيمة العين، وإذا كانت القيمة مناسبة يتم الشراء لحساب بيت التمويل ثم يباع للزوج، خشية تواطئ الزوجين لتوريط البنك بشراء البيت بثمن كبير ثم إخلال الزوج بوعده. (ل ـ 43)

حكم توكيل العميل إحدى إدارات البنك ببيع بضاعة اشتراها من إدارة أخرى

53- السؤال

هل يجوز شرعاً لشخص اشترى بضاعة من إحدى إدارات بيت التمويل مرابحة بالأجل، ثم عرض هذه البضاعة على إدارة أخرى ووكلها عنه، بحيث تبيع له هذه البضاعة على النحو الذي تختاره سواء بالعاجل أو بالآجل، ويقبض هو الثمن نقداً كاملاً.

فهل تجوز هذه العملية علماً بأنه مطلوب للإدارة الأولى بقيمة هذه البضاعة، والإدارة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الأخرى إذا باعت له البضاعة فسوف تسدد له قيمة هذه البضاعة التي هي في الأصل مطلوبة لبيت التمويل؟

الجواب

هذه العملية تتكون من شراء بيت التمويل البضاعة لنفسه، ثم قيام الإدارة الأخرى ببيعها بالأجل للعميل، ثم توكيل العميل الإدارة الأخرى ببيعها لصالحه نقداً أو بالأجل بعمولة محددة، وهذا كله جائز، ولكننا ننصح بعدم إتمام هذه الصفقة وأمثالها، لأن التواطؤ فيها ظاهر وأنها من قبيل بيع الشيء للبائع نفسه، أما استيفاء بيت التمويل مستحقاته من أثمان البضاعة التي وكله العميل ببيعها: فإن كان قد حل أجلها فله ذلك على سبيل المقاصة، وإلا فليس له ذلك إلا بإذن خاص وتفويض من العميل للبيت باستيفاء مستحقاته من كل ما يوضع في حسابات العميل، وهذا توكيل بقبض الدين وتنازل عن الأجل، وكل ذلك جائز شرعاً. (ل ـ 42)

الكيفية الشرعية لتبديل سلعة مستعملة بأخرى جديدة

54- السؤال

نريد شراء آلة تصوير من إحدى الشركات ونشترط أن يأخذوا منا الآلة القديمة التي بحوزتنا، كشرط لشراء الآلة الجديدة هل يجوز لنا ذلك؟

الجواب

لا يجوز ذلك؛ لأنه بيعتان في بيعة، ولكن إذا تم العقد بصفقة واحدة بحيث تشترى الآلة الجديدة بثمن مكون من الآلة القديمة ومبلغ من النقود فيجوز. (ل ـ 40)

البيع بالأجل للمعادن الثمينة عدا الذهب والفضة

55- السؤال

هل يجوز التعامل بالأجل بمعدن البلاتين المسمى (بالمعدن الثمين)؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يجوز التعامل بالأجل بمعدن البلاتين، لأنه ليس ذهباً ولا فضة، ولو كان يسمى مجازاً بذلك، فلا يشترط فيه ما يشترط في الذهب. (ل ـ 40)

استفادة العميل في بيع المرابحة من الخصم الذي يحصل عليه البنك

56- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل أن يشتري بضاعة بالسعر السائد في السوق والقابل للخصم، ثم بعد التملك يبيع تلك البضاعة لطرف آخر بالنقد أو بالأجل مرابحة أو مساومة، وهل يستفيد العميل من نسبة الخصم إذا حصل عليه بيت التمويل؟

الجواب

يجوز لبيت التمويل أن يشتري هذه البضاعة بسعر السوق القابل للخصم، ثم يجوز له بعد تملكها أن يبيعها نقداً أو بالأجل، مرابحة أو مساومة بسعر معين، فإذا حصل بيت التمويل على خصم فإن العميل يستحقه إذا كان شراؤه مرابحة سواء كان نقداً أو بالأجل، ولا يستحقه إذا كان شراؤه بالمساومة.

لابد من معرفة الثمن في بيع المرابحة

57- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل أن يبيع بيع مرابحة بنسبة ربح يتفق عليه يوم التسليم؟

الجواب

لا يجوز، للجهالة المؤدية للنزاع بسبب إبهام الثمن لإبهام نسبة الربح.

بيع البضاعة قبل تملكها

58- السؤال

هل يجوز للشخص (أصيلاً أو وكيلاً) أن يعطي سعراً لبضاعة لم يتملكها بعد؟

الجواب

يجوز إعطاء سعر لبضاعة غير مملوكة وذلك على سبيل المساومة، أما إجراء العقد عليها فلا

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يجوز إلا بعد تملكها، باستثناء عقد السلم بشروطه.

الخصم اللاحق كالخصم السابق حق للعميل في بيع المرابحة

59- السؤال

تقدم لنا عميل وطلب منا شراء بضاعة معينة وَصَفَها وعينها لنا، فتم الشراء من مالك البضاعة لحسابنا، ثم بيعت البضاعة ذاتها للعميل مرابحة، وعند دفع ثمن شراء البضاعة حصلنا على خصم معين، فهل يكون هذا الخصم حقاً لنا أو أنه من حق العميل الذي قمنا ببيع البضاعة إليه؟

الجواب

إذا تم البيع بصيغة المرابحة فإن أي خصم سابق أو لاحق على ثمن الشراء يكون من حق العميل، لأن بيع المرابحة من بيوع الأمانات، والمشتري منك أربحك على سعر شرائك، فإذا حصلت على خصم من البائع على سعر شرائك فإن هذا الخصم من حق المشتري منك مرابحة.

أما إذا تم البيع مساومة فإن الخصم الذي تحصل عليه من البائع يكون من حقك، لأنه لا توجد علاقة بين سعر شرائك للبضاعة وسعر بيعك لها، إذ ربما يكون أزيد أو أقل، والمشتري منك لا دخل له بسعر شرائك.

شراء بيت التمويل عقارًا نقدًا ممن باعه إيَّاه بأجل إن لم يكن هناك تواطؤ

60- السؤال

اشترى شخص عقاراً من بيت التمويل بالأجل، وقَدَّم رهنًا بالثمن المؤجل وهو العين نفسها أو غيرها، ثم عرض العقار للبيع نقداً فهل يجوز لبيت التمويل شراؤه نفسه؟

الجواب

هذه المعاملة في ظروفها المذكورة تشبه بيع العينة مع أنها ليست كذلك، لعدم وجود اتفاق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ملفوظ أو ملحوظ؛ ولأن العقار معروض للبيع على بيت التمويل وعلى غيره، ولكن سدًّا لذرائع الفساد ودفعاً لإثارة الشبهات حول تصرفات بيت التمويل تنصح الهيئة بعدم الإقدام على شرائه، مع أن المعاملة سليمة شرعاً. (ل ـ 36)

حكم إتمام عملية المرابحة إذا كان العميل قد أبرم العقد مع المصدر

61- السؤال

طلب عميل من بيت التمويل شراء بضاعة وبيعها له بالأجل، وكان بين العميل ـ الوعد بالشراء ـ والبائع عقد، فما هو التصرف الشرعي الذي يجب على البنك القيام به في هذه الحالة؟

الجواب

للتعامل مع واعد بالشراء سبق بينه وبين المصدر عقد يُنظر: إن كان اتفاقاً عاماً (كوكالة عامة) أي إطارًا للتعامل في حدود معينة فهذا لا يمنع المواعدة ثم المرابحة، أما إن كان هناك عقد على صفقة محددة معلومة الكمية والثمن وموعد التسليم وكانت قابلة للتنفيذ المباشر على البضاعة فهنا لابد من إلغاء هذا العقد بين الطرفين، لأن العقد المبرم لا يفسخ إلا باتفاق جديد بين أطرافه على إلغائه، وهو ما يسمي (بالإقالة)، وعليه: لابد من إبراز مستند الإلغاء من أحد الطرفين ومستند الموافقة على الإلغاء من الطرف الآخر دفعاً للتلاعب والحيلة، وتصلح صيغةً للإلغاء أيُّ عبارة تعود بالنقض على العقد السابق، مثل: اتفقنا على إلغاء العقد السابق بشأن كذا، والتوقيع على هذه الصيغة من الطرفين.

أما التنازل من الواعد لبيت التمويل فلا أثر له إذا اقترن بإبراز موافقة المصدر، حيث تعتبر إقالة ضمنية للعقد السابق ودخولاً في العقد الجديد.

الطريقة الشرعية لشراء سيارة جديدة وتثمين السيارة المستعملة

62- السؤال

يرغب شخص بشراء سيارة من بيت التمويل وذلك ببيع سيارته المستعملة لطرف ثالث،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يقوم هذا الطرف الثالث بأخذ السيارة المستعملة ودفع قيمتها إلى بيت التمويل، ويقوم العميل بدفع الفرق وأخذ سيارة جديدة من بيت التمويل أو يكون هذا المبلغ دفعة مقدمة، فهل تجوز هذه المعاملة؟

وهل يجوز إلزام العميل بشراء سيارة من بيت التمويل نظير شراء سيارته المستعملة بواسطة الطرف الثالث؟

الجواب

رأت اللجنة أن الشق الأول من السؤال هو بيع السيارة المستعملة إلى شركة أخرى، وهذه الشركة تدفع قيمتها إلى بائع السيارة أو تعتمد أمره في تحويلها إلى من يشاء كبيت التمويل مثلاً، ويلتزم العميل إلى بيت التمويل الكويتي بدفع الباقي في مقابل أخذه للسيارة الجديدة، هذه الصورة جائزة شرعاً لا غبار عليها.

أما الشق الثاني من السؤال وهو إلزام العميل بشراء سيارة من بيت التمويل نظير شراء سيارته المستعملة بواسطة الطرف الثالث فهذا الإلزام على العميل غير جائز، بل الجائز أن يشتري العميل سيارة من بيت التمويل ويكون ثمنها مكوناً من السيارة المستعملة مع المبلغ المالي، سواء كان البيع حالاً أو لأجل، دون أن يتحدد أي سعر للسيارة المستعملة أو ينص على ذلك في العقد. (ل - 35)

إعادة شراء العين المبيعة بالأجل بعد تغير صفتها

63- السؤال

ما حكم شراء بيت التمويل لبعض القناني الزجاجية الفارغة وبيعها على مصانع المشروبات الغازية بالأجل، وبعد إنتاج هذه المشروبات الغازية يقوم بيت التمويل بشراء كميات منها نقدًا من غير اتفاق مسبق؟

الجواب

لا مانع من الناحية الشرعية، لأن إعادة البيع للبائع نفسه تخللها تغيير في المبيع، وبذلك تخرج عن بيع العينة، فضلاً عن تغير أطراف العقد الثاني عن أطراف العقد الأول. (هـ

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

(45

زيادة نسبة المرابحة في كميات جديدة بسبب تأخر العميل في السداد

64- السؤال

هناك بعض العملاء كثيراً ما يتأخرون في سداد أقساط المرابحة وقد تكون نسبة المرابحة لعميل ما 9%، ونظراً لتأخره المتكرر في السداد نريد أن نزيد سعر المرابحة في الصفقات القادمة معه، فهل يجوز لنا ذلك؟

مع العلم بأن زيادة سعر المرابحة لم تكن لو أنه التزم بالسداد في الوقت المحدد.

الجواب

لا مانع من الناحية الشرعية أن يطلب ربح أزيد عند عقد مرابحة جديدة على من سبقت المرابحة معه وتأخر في السداد، دون تفصيل مقدار الزيادة ودون اتفاق ملفوظ أو ملحوظ على مثل هذه الإجراء، لأن العبرة بالتراضي الحاصل على مقدار الربح الجديد، دون نظر إلى عناصر تحديده الخاصة بكل عاقد. (هـ. 52)

مصنع بجميع موجوداته وديونه

65- السؤال

ما حكم شراء مصنع بجميع موجوداته وديونه، مع كونه مرهوناً؟

الجواب

من الناحية الشرعية لا يجوز لك أن تشتري إلا الموجودات الفعلية في هذا المصنع، أما الذمة المالية فلا تدخل في هذه الصفقة، وأما إذا كان مرهونًا لدين سابق فيجوز البيع مع استمرارية الرهن

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لصالح المرتهن. (ل ـ 32)

بيع البضاعة بعد تقييدها لصالح المشتري
وقبل سداد ثمنها واستلامه فعليًّا

66- السؤال

يشتري البنك بضاعة من المصدر فيقيد المصدر القيمة دفتريًا، فأصبح البنك مدينا للمصدر وتقيد القيمة للمصدر، وتقيد ملكيتنا للبضاعة التي هي في مخازن المصدر، فيرسل المصدر طلب الشراء والفاتورة فنسددها، ولكن في بعض الأحيان نبيع من هذه البضاعة قبل تسديد الفاتورة وقبل وصولها، فيكون البيع قبل الشراء دفتريًّا، ولكن فعليًّا تم تملك البضاعة. فما حكم ذلك؟

الجواب

لا مانع شرعاً، على أن تميز البضاعة التي ملكناها بحيث لو هلك شيء منها يكون من ضماننا. (ل ـ 32)

شرط بائع السيارات على المشتري ألَّا يعرضها في معارضه

67- السؤال

ما الحكم الشرعي فيما إذا قام بيت التمويل بشراء سيارات من إحدى الوكالات التجارية بالكويت، واشترط الوكيل في هذه العملية أن لا يتم عرض هذه السيارات في معرض سيارات بيت التمويل.

فهل هذه العملية جائزة شرعاً مع وجود هذا الشرط، وإذا كانت غير جائزة فما هو العمل إذا كانت العملية قد تمت بالفعل؟

الجواب

هذا الشرط لا يفسد العقد؛ لأنه لا يمنع من مقتضى العقد وهو حرية التصرف في العين

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

والمنفعة، ولكنه شرط فيه منفعة للبائع (وكيل السيارات) لعدم مزاحمته في حق التوكيل، وما دام بيت التمويل قد وافق على الشرط فيجب الالتزام به، وقد أجاز الحنابلة وجود شرط واحد في البيع (إذا كان لا يخل بمقتضى العقد)، وأجاز ابن أبي ليلى وابن شبرمة وجود عدد من الشروط.

إضافة تكاليف التركيب على ثمن البضاعة في بيع المرابحة بشرط بيان ذلك

68- السؤال

تقدم لنا عميل بطلب شراء مكائن عن طريق عقد المرابحة، وهناك جزء من السعر الإجمالي لهذه المكائن عبارة عن مصروفات تركيب، والمعروف أن مصروفات التركيب هذه عبارة عن خدمة وليست شيئاً ملموساً، فهل تتم المرابحة أيضاً على سعر مصروفات التركيب هذه أو يجب أن تخصم من سعرها؟

الجواب

هناك قاعدة عامة في بيع المرابحة لابد من فهمها وتطبيقها وهي أن بيع المرابحة من بيوع الأمانات، لذلك فإن المشتري مرابحة يقول للبائع: أشتري منك البضاعة وأُرْبِحُكَ كذا، وهذا الربح قد يكون على سعر الشراء أو على جملة التكلفة، وعلى العموم فالأصل في شراء البضاعة نفسُها دون خدماتها ومصروفاتها، ويجوز للبائع أن يطلب الربح على سعر الشراء مضافاً إليها المصاريف، ولكن إذا قال: أبيعك البضاعة وأربحني على سعر الشراء فلا يجوز أن يضاف إلى سعر الشراء أيُّ مصاريف أخرى، فإذا كانت البضاعة محل المرابحة يشترط فيها التركيب وقبلنا بشرط العميل نستورد البضاعة ونركبها في المكان المحدد وفقاً لطلب العميل، وفي هذه الحالة يجوز إضافة جميع التكاليف إلى الثمن فيكون البيع على العميل مرابحة بسعر البضاعة مضافاً إليها التكاليف، ولا بد من التصريح بأن تكلفتها مع التركيب كذا.

الأرباح المأخوذة من العميل في حال رغبته في تغيير مدة الأجل

69- السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تعقد إدارة الائتمان مع عملاء بيت التمويل اتفاقاً على مرابحتهم في حدود مبلغ إجمالي معين عند رغبتهم في شراء بضاعة وبربح سنوي مقطوع 10% مثلاً، وذلك في حالة الاتفاق على سداد القيمة بأجل لمدة عام واحد من تاريخ توقيع عقد البيع النهائي، وفي بعض الحالات يرغب العملاء في تغيير مدة الأجل إلى أقل من سنة، وعند احتساب نسبة الربح في مثل هذه الحالات تظهر بعض الكسور، فهل يجوز لنا جبر هذه الكسور إلى أقرب ربح أو أخذ النسبة كما هي، مثلاً: إذا ما اتضح بأن نسبة الربح هي 2.817% فهل يجوز لنا اعتبارها 3% أو أخذها كما هي لاحتساب مبلغ الربح الكلي؟

الجواب

إن هذا العمل يستتبع زيادة في نسبة الربح المتفق عليه مع العميل، لذا لا يمكن تعديلها لأقرب ربح إلا باتفاق مع العميل. (ل ـ 30)

الشراء من الفرع والبيع إلى الشركة المالكة له

70- السؤال

يوجد لمؤسستنا مكتب تابع لنا في ألمانيا، يديره موظف تابع لنا يقوم بأعمالنا وأعمال لشركات أخرى ويتعاطى عمولة للمكتب، وله حصة من صافي الربح في نهاية السنة وبنسبة معينة من الربح عند بيع بضاعة في الكويت.

فهل يجوز أن أتعامل مرابحة مع بيت التمويل عن طريق مكتبنا الموجود في ألمانيا؟ أي: بفتح الاعتماد باسم المكتب في ألمانيا بعد إضافة العمولة على التكلفة.

الجواب

لكون المكتب الموجود في ألمانيا هو مكتبكم فهذا التعامل معه من قبيل بيع العينة وهو حرام، لأنك اشتريت من الفرع بالنقد وبعت على الشركة المالكة بالأجل، ولكن يجوز أن تلغي دور وكيلك الموجود في ألمانيا ويكون الاتصال بالمصنع مباشرة. (هـ 50)

حصول البنك على نسبة من أرباح العميل السنوية

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

زائدًا على ثمن بيع المرابحة الذي تم معه

71- السؤال

في حالة بيع بيت التمويل معدات لشركة صناعية مرابحة هل يجوز أن يتقاضى بيت التمويل بالإضافة إلى ثمن البيع نسبة معينة من أرباح الشركة السنوية، علماً أن بيت التمويل ليس شريكاً في هذه الشركة؟

الجواب

رأت اللجنة أن السؤال في شقه الأول وهو بيع المعدات مرابحة للشركة الصناعية جائز شرعاً لا غبار عليه، أما الشق الثاني من السؤال وهو تقاضي بيت التمويل نسبة من أرباح الشركة فهذا غير جائز شرعاً؛ لأن المعدات أصبحت ملكاً خالصًا للشركة والربح لها، وليس لبيت التمويل أي صلة بهذه الشركة.

إضافة تكاليف التركيب في بيع المرابحة

72- السؤال

هل يجوز شرعاً أن يبيع بيت التمويل لإحدى الشركات معدات مع التركيب على أن تحتسب تكاليف التركيب ضمن ثمن البيع؟

الجواب

رأت اللجنة أن هذا العمل جائز شرعاً لا غبار عليه، ولكن إذا كان البيع مرابحة فلا يجوز أن يصرح في العقد بأن ذلك هو الثمن، بل يقال: هو ما قام على البائع أو ما كلفه. (ل . 29)

المرابحة مع العميل الواعد بالشراء

73- السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إذا أحضر أحد العملاء لبيت التمويل عرض أسعار لبضائع من أحد المصدرين بالخارج، وهذا العرض غير ملزم للعميل وغير ملزم لبيت التمويل فهو مجرد عرض، ووعد العميل بشراء البضائع من بيت التمويل بعد أن يشتريها بيت التمويل من المصدر، فهل يجوز شرعاً لبيت التمويل القيام بمثل هذا العمل؟

الجواب

إن هذا العمل جائز شرعاً لا غبار عليه، وتطبق في شأنه أحكام الرغبة والوعد بالشراء المعمول به في بيت التمويل والمعتمد من الهيئة. (ل ـ 29)

الضوابط الشرعة لشراء المعادن من الأسواق العالمية

74- السؤال

يجري العمل في الأسواق العالمية للمعادن أنه إذا رغب تاجر في شراء معدن معين يتحدد له سعر معين ومدة معينة، يلتزم البائع ببيع هذا المعدن خلالها بنفس السعر للمشتري، ويدفع المشتري مقدماً للبائع مبلغاً معيناً، وفي مقابل ذلك يتعهد البائع تجاه المشتري في أن يحصل الأخير على هذا العرض للمدة المتفق عليها، فإذا تم شراء المشتري للمعدن في خلال هذه الفترة فإنه يشتري المعدن بنفس السعر الذي تم الاتفاق عليه مسبقاً، أما إذا انتهت المدة المحددة ولم يشتر المشتري هذا المعدن فإنه يخسر المبلغ الذي دفعه للبائع مقدماً ويصبح البائع في حل من التزامه، فهل يجوز شرعاً القيام بمثل هذا العمل؟

الجواب

إن ما يجري عليه العمل في الأسواق العالمية بالنسبة لبيع المعادن بصورة شاملة للذهب والفضة هو بيع المعدوم لعدم وجود محل البيع، فإن كان محل البيع معدنًا من الذهب والفضة فلا يجوز دخول الأجل في الصفقة مطلقاً، لا من جانب المبيع ولا من جانب الثمن، لأنه لا بد من التقابض عند التعاقد، وإن كان محل البيع غير الذهب والفضة من المعادن فلا بد من تطبيق شروط عقد السلم بقبض جميع الثمن وتحديد أجل لتسليم البضاعة، فإذا حل الأجل يلزم البائع بتسليم البضاعة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

كلها للمشتري مما عنده أو من السوق بالسعر المبين في العقد وبالمواصفات المتفق عليها.

إما إذا كان المعدن المبيع موجوداً بالفعل عند البائع وتم العقد فلا يجوز تأجيل البدلين (المبيع والثمن) لئلّا يكون من قبيل بيع الكالئ بالكالئ، وإن كان ما تم بين البائع والمشتري مجرد عرض أسعار يلتزم به البائع لمدة محددة فهذا إيجاب ملزم عند المالكية، ويجوز تقديم عربون من المشتري على أنه: إن أتم الصفقة احتسب من الثمن، وإن لم يعقد الصفقة ترك العربون للبائع، فهذا جائز بشرط وجود البضاعة التي هي محل الصفقة، والأولى للبائع أن لا يتقاضى من العربون إلا بقدر ما لحقه من ضرر عدم الشراء طبقاً لتوصيات المؤتمر الثاني للمصرف الإسلامي. (ل ـ 29)

توريد الملابس النسائية

75- السؤال

ما مدى جواز قيام بيت التمويل بفتح اعتماد مستندي لتوريد ملابس نسائية قد لا تكون محتشمة؟

الجواب

هذا النوع من الملابس ليس محرماً لذاته، بل الحرمة بالاستعمالات غير المشروعة من التبرج وإبداء الزينة لمن لا يحل إبداؤها لهم، لذا لا يمكن القطع بأنها تستخدم فيما يغضب الله، ولذلك لا حرمة في فتح الاعتماد لاستيرادها.

تحميل المصروفات المستجدة في بيع المرابحة على العميل

76- السؤال

تختلف شروط تسليم البضاعة في الاتفاقات الخارجية بين المصدرين والمستوردين، وذلك حتى تتحدد بين الطرفين المسئولية بالنسبة للمصاريف التي تدخل في ثمن البضاعة المتفق عليها، بالإضافة إلى تحدد المسئولية بالنسبة لتوفير وسيلة النقل، ومن أشكال شروط التسليم الأنواع التالية:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

1 . تسليم ظهر السفينة بميناء الشحن FOB، أي: الثمن لا يدخل فيه التأمين ومصاريف الشحن.

2 . تسليم البضاعة ميناء الوصول بدون تأمين CIF، أي: يكون التأمين البحري على حساب المستورد ومسئوليته.

3 . تسليم ميناء الوصول CIF داخل في الثمن مصاريف الشحن والتأمين.

ويهمنا في هذا الشأن أن نعرف بالنسبة للبضائع المستوردة والمتعلقة ببيوع المرابحة، هل من الضروري أن يقوم بيت التمويل بدفع مصروفات الشحن التي تدفع بعد ورود البضاعة وعند إبرام عقد البيع؟ وما حكم تحميل عميل المرابحة هذه المصروفات؟

الجواب

بالنسبة لبيع المرابحة إما أن يكون الاتفاق على سعر الشراء فلا يجوز إضافة المصروفات مطلقاً، وإما أن يكون على الثمن مضافاً إليه التكلفة المبينة في العقد، فحينئذ يضاف إليها نسبة الربح المتفق عليه. أما بعد الاتفاق إذا جدت مصاريف فتؤخذ هذه المصاريف فقط دون إضافة ربح عليها، وذلك بعد الإشارة في العقد إلى تحميله المصاريف المستجدة. (ل ـ 29)

مصاريف الأرضية عند تأخير استلام البضاعة يتحملها المقصر في الاستلام

77- السؤال

بالنسبة لبيوع المرابحة تسلم المستندات محولة إلى المشتري ليتمكن من استلام البضاعة، وفي بعض الأحيان يستحق على البضاعة (أرضية) وهي غرامة تدفع للجمارك بسبب التأخير في استلام البضاعة.

من الذي يتحمل دفع هذه الغرامات شرعًا: المشتري (أي عميل المرابحة) أو بيت التمويل؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إذا كان التقصير في استلام البضاعة من قبل البائع (بيت التمويل) فهو الذي يتحمل الغرامة، أما إذا كان من قبل المشتري فهو الذي يتحملها. (ل ـ 29)

أحقية البنك في فحص البضاعة قبل بيعها للعميل الواعد بالشراء

78- السؤال

بالنسبة لبيوع المرابحة يتم فتح الاعتماد المستندي لاستيراد البضاعة لحساب بيت التمويل الكويتي، وقد يطلب بيت التمويل أن تفحص البضاعة من قبل طرف ثالث محايد وذلك قبل شحنها، ويتقاضى الفاحص عمولة مقابل فحص البضاعة.

وفي بعض الأحيان يرفض الواعد بالشراء أن يقوم مثل هذا الفاحص بهذا العمل مدعياً أن الشاحن للبضاعة موثوق فيه، ويحرر تعهداً وإقرارًا على نفسه يضمن فيه المصدر للبضاعة من حيث جودة البضاعة ومواصفاتها.

ما هو الحكم الشرعي بالنسبة لقبول هذا الضمان والتعهد من الواعد بالشراء؟

الجواب

البضاعة قبل العقد تكون في ملك بيت التمويل، وهو حر في التصرف إن شاء أمر بفحص البضاعة، وإن لم يرغب فإن له كامل الحرية في ذلك، وتعتبر تعليمات الواعد وتنازله هو من قبيل الوعد وليس هناك عقد حتى الآن، ولكن يمكن للواعد عند توقيع عقد البيع أن يحرر تعهداً على نفسه بعدم فحص البضاعة، وهو المسئول الوحيد عن أي عيوب قد تظهر في البضاعة.(ل ـ 29)

اشتراط بائع السيارات على المشتري أن يؤجرها له

79- السؤال

هل يجوز شرعاً أن يشتري بيت التمويل سيارات، ويشترط البائع في نفس العقد أن تؤجر له هذه السيارات؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

لا يجوز اشتراط مثل هذا الشرط في العقد، لأن العقد بهذه الصورة من قبيل الصفقتين في صفقة واحدة، وقد نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة واحدة. (27)

إبقاء البضاعة المشتراة في مخازن البائع على أن تكون من ضمان المشتري

80- السؤال

هل يجوز شرعاً أن يشتري بيت التمويل بضاعة معينة من بائع (تاجر)، ويطلب بيت التمويل من هذا البائع أن تبقى البضاعة في مخازنه بدون أجر أو بأجر وبضمان بيت التمويل الكويتي (المشتري)، حيث تقع تبعة الهلاك أو التلف الذي يصيب البضاعة على بيت التمويل؟

الجواب

لا مانع شرعاً من القيام بمثل هذا العمل. (ل ـ 24)

إعادة بيع العقار إلى بائعه الأول بدون اتفاق مسبق

81- السؤال

اشترى بيت التمويل أرضاً أو عقاراً من شخص نقداً ودفع قيمته للبائع، ثم بعد فترة عرض العقار في السوق للبيع، فهل يجوز شرعاً أن يبيع بيت التمويل هذا العقار إلى نفس الشخص الذي اشتراه منه أو لا؟

الجواب

إذا لم يكن هناك تواطؤ ملفوظ أو ملحوظ وإنما جاء الشراء طبيعياً فلا بأس في ذلك شرعاً. (ل ـ 24)

قيام العميل بالاستبداد والبيع لصالح البنك دون علمه

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

82- السؤال

ما الحكم الشرعي في هذه الواقعة:

اتفق شخص مع أحد المصدرين في الخارج على تصدير بضاعة معينة إلى الكويت، على أن تصل المستندات باسم بيت التمويل دون أن يأخذ الشخص إذنًا مسبقًا من بيت التمويل، وصدرت البضاعة فعلاً ثم قام هذا الشخص ببيعها إلى شخص آخر دون علم بيت التمويل أيضاً، وحضر هذا الشخص الذي قام بعمل هذه التصرفات إلى بيت التمويل وأخبرهم بما قام به، ففي هذه الحالة ما موقف بيت التمويل من هذا الشخص وتصرفاته التي قام بها؟

الجواب

رأت الهيئة أن هذا الشخص يعتبر فضوليًا، وحكم الشرع في الفضولي أن لبيت التمويل الخيار في أن يقبل تصرفاته وأعماله وله أن يرفضها.

ويرى الشيخ بدر: أن هذه الصورة على النحو الذي عرضت به ليس لبيت التمويل في هذه المعاملة علاقة إلا التمويل والذي هو الربا المحض.(ل ـ 24)

صورة من صور شراء الفضولي لصالح البنك دون علمه

83- السؤال

تقدم إلينا عميل برغبة شراء بضاعة معينة، وقبل أن يشتريها بيت التمويل وصلت المستندات، فتبين أن المصدر شحن البضاعة ووصلت الكويت باسم بيت التمويل، فهل يجوز إتمام عملية المرابحة أو ما العمل في هذه الحالة؟

الجواب

رأت الهيئة أن لا يشتري بيت التمويل هذه البضاعة ابتعاداً عن الشبهة، لأن الصورة المعروضة الظاهر منها أن بيت التمويل ما هو إلا ممول فقط. (ل ـ 24)

شراء حصص بعض الورثة من عقار وبيعها إلى أحدهم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

84- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل أن يشتري عقاراً مملوكاً بين شركاء على الشيوع ثم يبيعه على أحدهم، وهل يجوز لبيت التمويل أن يشتري حصة أحد الشريكين في عقار مملوك لهما على الشيوع، ثم يقوم ببيع هذه الحصة على الشريك الآخر؟

ولتوضيح السؤال:

حضر شخص إلى بيت التمويل وقال: اشتروا هذا البيت الذي أملكه أنا وأربعة من إخواني الورثة لكلّ وارث نصيبه، ثم بيعوا هذا البيت عليّ بأجل لمدة سنة؟

الجواب

إنه يجب التفريق بين صورتين:

الصورة الأولى: إذا قام بيت التمويل واشترى حصة الورثة الآخرين دون حصة الشخص الذي حضر، ثم يقوم بيت التمويل ببيع ما اشتراه من حصص هذا البيت على هذا الشخص فلا مانع شرعاً من ذلك، وهذا جائز لا غبار عليه.

الصورة الثانية: أن يشتري بيت التمويل البيت بكامله من الورثة، ثم يقوم ببيعه على أحدهم فهذا جائز شرعاً، على ألا يكون شراء بيت التمويل مشروطاً ببيع البيت على أحد الورثة.
(ل ـ 20)

بيع المعادن الثمينة بالأجل

85- السؤال

هل يجوز بيع المعادن الثمينة غير الذهب والفضة مثل البلاتين والأحجار الكريمة بالأجل؟

الجواب

يجوز البيع بالأجل في جميع المعادن الثمينة غير الذهب والفضة [6].

([6]) انظر فتوى ذات الرقم (67).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إتمام البيع أو تسليم البضاعة للعميل المفلس

86- السؤال

حضر إلينا شخص وطلب منا شراء بضاعة ما ووعدنا بشرائها بالأجل، وقمنا فعلاً بترتيب إجراءات شحن البضاعة، وشحنت البضاعة فعلاً، وقبل وصولها وصل إلينا خبر بأن الشخص الذي طلبها له مشاكل ومطلوب من دائنيه بمبالغ مالية وأنه موضوع تحت التصفية في المحكمة، فهل ننفذ ما وعدناه ونسلم له البضاعة وندخل ضمن التصفية، أو نمتنع عن إكمال وعدنا للحفاظ على حقوقنا، وفي حالة عمل عقد البيع مع هذا الشخص وبيع البضاعة له ثم وصول خبر بأن الشخص مطلوب، هل نسلم البضاعة في هذه الحالة أو لا؟

الجواب

إن الوعد غير ملزم قضاءً عند جمهور الفقهاء، ومن الواجب المحافظة على أموال المساهمين والمودعين بألا تسلم البضاعة للشخص المطلوب وهو في هذه الحالة، أما في حالة إبرام عقد البيع وقبل تسليم البضاعة وعرفنا حالة المشار إليه في السؤال فلا تسلم له البضاعة أيضًا؛ لأن البائع أولى باسترداد حقوقه من بقية الغرماء، فيحبس العين التي باعها له ولا تسلم، وذلك لخراب ذمة المشتري بالتفليس. (ل ـ 20)

ظهور نقص في كمية البضاعة المبيعة

87- السؤال

إذا قام بيت التمويل بشراء بضاعة من تاجر، ثم ظهر نقص أو تلف أو عيب فيها، فهل يجوز لبيت التمويل أن يخصم من البائع بقدر ما ظهر فيها من نقص أو تلف؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إن المشتري في هذه الحالة مخير بين أن يسلك أحد أمرين:

إما أن يفسخ العقد ويرجع إلى ما كان عليه الطرفان البائع والمشتري قبل العقد، ويرد كل طرف للطرف الآخر ما أخذ منه.

وإما أن يشتري بيت التمويل هذه البضاعة من البائع بموجب عقد جديد يتم تحديده والاتفاق عليه وفقاً لوضع البضاعة الحالي الموجودة عليه في حال ظهور التلف أو النقص بها، ويكون هذا الأمر بمثابة عقد بيع جديد وافق عليه الطرفان البائع والمشتري وأقرَّاه، بحيث يصبح العقد الأول لاغياً وغير معتبر باتفاق الطرفين. (ل ـ 18)

النقص في الكمية وفي الكيفية

88- السؤال

تقدم عميل برغبة لشراء بضاعة ما، وعندما قام بيت التمويل بشراء البضاعة عن طريق فتح اعتماد مرابحة، تبين أن هناك تلفًا في البضاعة وأن شركة التأمين ستقوم بالتعويض، فما هو الحكم الشرعي في البضاعة في حالة وجود (تلف جزئي ـ تلف كلي ـ فقدان جزئي ـ فقدان كلي)؟

الجواب

إذا ثبت أن في البضاعة نقصاً (فقداناً جزئياً ـ أو كلياً) فإن للعميل أن يرجع على بيت التمويل بما يقابل هذا النقص، ولبيت التمويل أن يرجع على المصدر أو شركة التأمين أيهما يختار.

أما إذا كان هناك تلف جزئي أو كلي فإن كان هذا التلف يجعل البضاعة غير منتفع بها الانتفاعَ المقصود فتكون بحكم المفقودة، وأما إذا كان الانتفاع المقصود غير ممكن فتكون بحكم المفقودة، وأما إذا كان الانتفاع بها مع النقصان ممكنًا فإنه يعتبر عيباً يجعل للعميل خيار العيب، فإن شاء العميل أن يرجع بما يقابل هذا العيب (التلف)، أو يرد الصفقة كاملة، أو يقبلها كاملة. (هـ ـ 64)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شراء عقار بثمن بعضه عين وبعضه نقد

89- السؤال

تقدم إلينا بعض العملاء راغبًا في شراء عقار ما من بيت التمويل على أن الثمن الذي يقدمه بعضه عين (عقار آخر) وبعضه نقد يدفعه في أجلٍ محدد. فما هو الحكم الشرعي في هذه الصفقة؟

الجواب

هذه البيعة بهذه الصورة لا شيء فيها من الناحية الشرعية، فالبيع تم مقابل قيمة معينة بعضها نقد وبعضها عين، على أن يراعى في هذا البيع عدم تحديد السعر لقيمة العين، إنما تؤخذ بذاتها على أساس أنها جزء من الثمن قَبِلَ به المشتري والبائع، ولا تدخل هذه البيعة ضمن بيعتين في بيعة واحدة.

أما إذا كان البيع مشروطاً فيه بيع الأرض الأولى بثمن على أن يشتري الأرض الثانية بثمن أيضاً فهذه محرمة؛ لأنها من قبيل بيعتين في بيعة المنهي عنها شرعًا.

الزيادة والنقصان من الثمن بعد إبرام العقد

90- السؤال

إذا تم الاتفاق على بيع عقار بثمن محددٍ بعضُه حالٌّ والباقي مؤجَّلٌ لمدة معينة، ثم بعد الاتفاق طلب المشتري إنقاص مقدار من الثمن الحالِّ وضمَّه إلى المبلغ المؤجل في مقابل زيادة الثمن الإجمالي، أي يزيد الثمن عن الثمن المحدد في العقد، فما الحكم في هذا التصرف؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إذا تم الاتفاق على سعر معين بعضُه حالٌّ وبعضُه مؤجل فإن العقد يكون بذلك قد انعقد بين الطرفين، ولا يقدح في ذلك عدم كتابته، فإذا طلب المشتري زيادة سعر الشراء في مقابل إنقاص الثمن المعجل وزيادة الثمن الإجمالي فإن ذلك لا يجوز؛ لأنه حصل تأجيل مقابل زيادة في المبلغ بعد إبرام العقد، وهذا من الربا المحرم ويسمى: (زِدْنِي أُنْظِرْكَ) أي: زد في المبلغ لقاء الأجل، أما إذا تقايل الطرفان والسلعة قائمة وأبرما عقداً جديداً فلهما الاتفاق على الثمن والأجل بصورة أخرى غير السابقة، مع ملاحظة أن العقد القديم يجب أن لا يكون محل اعتبار ولا يبنى عليه العقد الجديد.

معنى الإقالة

91- السؤال

ما هي الإقالة؟

الجواب

الإقالة هي عبارة عن تراضي الطرفين (البائع والمشتري) على حَلِّ العقد السابق، وهي فسخ لعقد البيع بين المتبايعين، وإن شاءا عقدا بيعة جديدة بعقد جديد.

ويلجأ للإقالة من يظن أنه تضرر من جَرّاء البيعة، ولكل من المتعاقدين الحق في الموافقة على الإقالة أو عدم الموافقة، وهي كما تقع في البيع تقع في الإجارة ونحوها.

كيفية القبض في المرابحة

92- السؤال

في عمليات إنجاز المرابحة الداخلية التي تقوم بها الدائرة التجارية يوجد مندوب متخصص، من عمله أن يقوم بمهمة استلام البضاعة لبيت التمويل وتسليمها للعميل، ولكن ما هو المقصود بالاستلام؟ هل المقصود هو أن يذهب المندوب إلى البائع ويرى البضاعة، مع العلم أن البضاعة المشتراة لبيت التمويل هي ملك لبيت التمويل وليس للبائع حق التصرف بها،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بالرغم من كونها موجودة لدى مخازن البائع، فهل يشترط في الاستلام أن ينتقل المبيع من مخازن البائع إلى مخازن بيت التمويل، أو أن شراء بيت التمويل للبضاعة يعتبر استلاماً ضمنياً للبضاعة؟

الجواب

الاستلام إما أن يكون فوريًا بمعاينة المبيع وعزله عن غيره وتحديده، بحيث تكون البضاعة تحت حيازتك وأنت المسئول عما يحدث لها من وقت استلامك، وإما أن يكون استلاماً مؤجلاً بأن تشتري البضاعة وتمتلكها، ولكن يؤجل الاستلام إلى حين بيعها للغير، عندئذ تذهب إلى مخازن البائع ويتم عزلها في مخازن البائع بصورة مميزة وتكون حينئذ مضمونةً على المشتري وهو بيت التمويل، وأمانةً لدى البائع في مخازنه، وعلى العموم فإن الإمام مالك قال بجواز بيع ما لم يقبض فيما عدا الأطعمة، فيجوز عنده للمالك أن يبيع البضاعة التي يمتلكها ولو لم يحرزها إذا لم تكن طعاماً.

بيع بيت التمويل السيارات لبعض الشركات التي تتعامل بالفوائد مقابل التأخير

93- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يبيع بضاعة (سيارات) عن طريق المرابحة إلى إحدى الشركات بصفة مستمرة، وهو يعلم يقينًا أن هذه الشركة سوف تعيد بيعها بالأقساط، وتشترط على عملائها دفع فوائد في حالة التأخير عن السداد؟

الجواب

العقد بين بيت التمويل الكويتي وبين تلك الشركات التي تشتري من بيت التمويل مرابحة وتشترط على عملائها دفع فوائد في حالة التأخير عن السداد عقد سليم، وأما العقد بين تلك الشركات وعملائها على أساس الشرط بفوائد التأخير فالعقد صحيح والشرط فاسد، وإثم هذا الشرط على واضعه، ولا علاقة لبيت التمويل الكويتي بهذه المعاملة الثانية بتاتًا. (هـ ـ 56)

إرجاع العميل في عقد المرابحة البضاعة أو بعضها

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

عند عدم بيعها إلى المصدر

94- السؤال

هل يجوز للمشتري من بيت التمويل الكويتي عن طريق المرابحة أن يتفق مع البائع الأصلي للبضاعة (المصدر) على إرجاع البضاعة إليه في حالة عدم بيعها كلها أو جزء منها وتبديلها بنوعية أخرى، أو الحصول على قيمتها نقداً، وذلك مع علم بيت التمويل الكويتي بذلك؟

الجواب

إن الاتفاق بين البائع الأصلي والمشتري من بيت التمويل الكويتي بالمرابحة على إعادة البضاعة التي لم تبع أو تبديلها أو أخذ ثمنها نقداً لا يتفق والقواعدَ الشرعية؛ لعدم وجود علاقة تعاقدية بين المصدر والمشتري من بيت التمويل، بل الذي يتحمل تبعة الرد أو الكساد إنما هو المشتري الأول (بيت التمويل الكويتي).

استيراد بضائع لبيعها مرابحة
ولو كان غير مسموح بها إلا للواعد بالشراء

95- السؤال

هل يجوز استيراد بضائع لبيعها بطريقة المرابحة حال كونها غير مسموح باستيرادها إلا للواعد بالشراء، وذلك بموافقة خاصة من السلطات الحكومية، مثل الأدوية بموافقة وزارة الصحة العامة، وآلات المصانع بموافقة من وزارة التجارة والصناعة؟

الجواب

يجوز استيراد بضائع لبيعها بطريق المرابحة ولو كانت غير مسموح باستيرادها إلا للواعد بسبب حصوله على ترخيص أو صلاحيات معينة، لأن هذه الشروط إجرائية رسمية ولا علاقة لها بصحة التعاقد، ولكن لابد من مراعاة المتطلبات الإدارية وذلك بالتأكد من جدوى هذه العملية، حيث يترتب على الإخلال بالوعد أن يصبح المستورد تحت رحمة الواعد لعدم وجود زبائن آخرين لها،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ويستحسن في هذه الحالات الخطرة الأخذ بمبدأ إلزامية الوعد[7].

شراء بضاعة تخفى تفاصيلها الدقيقة وبيعها مرابحة

96- السؤال

ما حكم شراء بضاعة لبيعها لواعد بالشراء إذا كان المشتري يجهل المواصفات الدقيقة للبضاعة، مثل أن يشتري مصنعاً صغيراً أو مطبعة إذا كان البائع لا يمكن أن يحيط بكل تفاصيل ودقائق البضائع التي يقوم بشرائها للواعد بالشراء؟

الجواب

هذا البيع قائم على الصفة المبينة في العلامة التجارية والكتالوجات والطراز وتحديد المصدر ومركزه فالبيع معلوم، وإذا ظهر خلاف في الصفة فللمشتري خيار تخلف الوصف، فله رد المبيع واسترداد الثمن أو المصالحة على ثمن آخر. (هـ. 61)

اشترى بضاعة من بيت التمويل وعند الاستلام وجد جزءاً منها تالفاً

97- السؤال

تقدم أحد العملاء إلى بيت التمويل الكويتي برغبة في شراء بضاعة وتم شراؤها من قبل البيت، وبعد تملكنا للبضاعة ووصول المستندات تم توقيع عقد البيع، وعند تخليص العميل للبضاعة تبين له بأن هناك تالفاً.

.كيف يعالج موضوع التالف، مع العلم بأن عقد البيع تم على أساس البضاعة كاملة؟

([7]) وقد تحفظ فضيلة الشيخ بدر المتولي عبد الباسط على هذا ويرى الامتناع مصلحيًا، لعدم تعريض أموال المساهمين والمودعين للخطر المحقق، ويضاف إلى ذلك أن هذه عملية مشبوهة لاقتصار عمل البنك على التمويل لا أكثر ولا أقل.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

. هل هناك أي ربط بين استلام بيت التمويل الكويتي للتعويض من شركة التأمين أو عدمه؟

الجواب

الحكم الشرعي في حالة تلف جزء من الكمية المتعاقد عليها من البضائع هو إسقاط حصة التالف من الثمن حسب النسبة المئوية بين كامل الثمن وبين جميع كمية البضاعة المتعاقد عليها، ولا علاقة بين عقد البيع المبرم مع العميل وبين اتفاق التأمين بين بيت التمويل الكويتي وبين شركة التأمين أو أخذ التعويض أو عدمه، سواء تم تسليم التعويض قبل التفاهم مع العميل أو بعده.

فهناك معاملتان مستقلتان.

وهذه البضاعة لا يمكن بيعها بطريقة المرابحة، لاستحالة معرفة الثمن الأصلي للبضاعة بعد ظهور التلف الذي أخل بمعرفة الثمن الأول.

(هـ. 61)

اشترى بيت التمويل بضاعة بشرط الخيار ثم باعها في فترة خيار الشرط

98- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل أن يشتري بضاعة من المصدر على أن يكون له الخيار مدة معلومة، وفي أثناء هذه المدة جاء مشتر لهذه البضاعة بربح معلوم فهل يصح بيع البضاعة له أثناء مدة الخيار؟

الجواب

الشراء الأول من المصدر صحيح غير لازم، فإذا باع بيت التمويل هذه البضاعة لآخر يعتبر هذا إسقاطاً للخيار ويصح البيع وكان البيع الثاني لازماً.

بيع صكوك المرابحة لاستخراج الذهب

99- السؤال

ما هو الحكم الشرعي في مشروع لبيع صكوك لاستخراج الذهب مرابحة؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

مشروع صكوك عقد المرابحة الإسلامية الأولي لاستخراج الذهب غير مقبول شرعاً، لأنه يتضمن بيعاً صريحاً للذهب بالأجل، فضلاً عن جهالة موعد التسليم اليقيني.

وهناك بدائل أخرى يمكن دراستها وإعطاء الرأي الشرعي فيها، كإنشاء شركات مساهمة بحصص ممثلة لموجودات عينية، يشارك أصحاب الأسهم في الربح المتحصل من استخراج الذهب.

(هـ. 65)

شراء تذاكر السفر ثم بيعها مرابحة بالأجل

100-السؤال

ما هو الحكم الشرعي في شراء تذاكر السفر ثم بيعها مرابحة بثمن آجل؟

الجواب

لا مانع شرعاً من شراء التذاكر وبيعها مرابحة، على أن تحضر الدائرة التجارية صيغة للعقد الذي يبين العلاقة بين بيت التمويل الكويتي والخطوط الجوية التركية، وكيفية تنفيذ هذه العملية مع العملاء، مع ضرورة إرسال هذا العقد قبل البدء في تنفيذه لعرضه على هيئة الفتوى.

شراء عقار ممن سبق له بيع العقار بشكل شفوي لبيعه مرابحة لطرف ثالث

101-السؤال

يرغب شخص بشراء عقار من آخر بمبلغ محدد مثلاً مائة ألف دينار، وفي نية المشتري أن يبيعه لطرف ثالث بالمرابحة، وقد يختلف المشتري الأول والبائع الأول على الثمن النهائي.

فهل يحق للطرف الثالث أن يدفع الفرق للبائع هبة منه لتسهيل إبرام العقد لكي يستفيد الطرف الثالث من شرائه بعد ذلك من المشتري، وقد يكون الدفع لهذه الهبة قبل إبرام العقد أو بعده، فما هو الحكم الشرعي في دفع هذا الفرق من قبل العميل؟

علمًا بأن دفع الواعد مبلغ الفرق المختلف عليه بين مالك العقار وبين المشتري يتم في ظل تعاقد شفوي بين الواعد والمالك، يتضمن شراء الواعد العقار بالثمن الكامل مع دفعه هو

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الفرق ودفع المشتري الباقي؟

الجواب

بعد الاطلاع على هذه التفاصيل، رأت الهيئة أن التعاقد بين بيت التمويل (المشتري) وبين المالك في هذه الحالة لا يجوز، لأن المالك يبيع ما خرج من ملكه ودخل في ملك الواعد، وهذا لا يجوز، لأن المالك يظهر بمظهر الأصيل.

وفي حالة علم بيت التمويل بذلك عليه أن يمتنع من التعاقد مع مالك العقار، لأنه يتعاقد مع من لا يملك العقار.

تملك الذهب عن طريق الاقتراض

102-السؤال

نظراً إلى أن من أنشطة بيت التمويل بيع الذهب بعد الحصول عليه من البنوك العالمية في سويسرا وغيرها، ونظراً لرغبة تلك الجهات في أن يكون الذهب مضموناً في يد بيت التمويل طيلة الفترة منذ استلامه في مقره الرئيسي وحتى تتم عملية شراء من قِبَلِنَا أو إعادته إلى تلك الجهة، فإن الوسيلة التي تحقق الغرض بالنسبة للبائع وبالنسبة لنا ولإمكانية التصرف بالمتاجرة به وتحقيق ربح لنا بعد أن نملكه هي عن طريق القرض وذلك أننا نقترض هذا الذهب من تلك البنوك ويكون مضموناً من قبلنا، وحينما نجد مشترين راغبين في الشراء نبيعهم من هذا الذهب المملوك لنا والذي في ضماننا، وعند الطلب من الجهة المقرضة بأن نعيد هذا القرض فإنها تكون بالخيار: إما أن تطالب بجميع الذهب المقترض ونقوم بتسليمه من خلال الموجود لدينا بذاته، أو من خلال تأمين ذهب مماثل من السوق، أو نتفق مع تلك الجهة على إجراء شراء للذهب من خلال عقد صرف في الذمة، يكون أحد البدلين في ذمتنا وهو الذهب، ونقوم بتسليم البدل الآخر وهو قيمة هذا الذهب بسعر السوق حسب ما يتم الاتفاق عليه، فتكون العملية عقد قرض يتلوه إعادة لبعض القرض وصرف في الذمة في البعض الآخر، علماً بأن الهيئة الشرعية سبق أن أفتت بجواز الصرف في الذمم في المرابحات التي تتم بعملة أجنبية؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إن هذه العملية لا بأس بها من الناحية الشرعية، لأنها تشتمل على إقراض الذهب والتجارة به في حالة كونه مملوكاً للبائع المقترض (بيت التمويل الكويتي)، ثم عقد صرف لشراء الذهب المقترض بالذمة بالثمن المتراضى عليه بين الطرفين بشرط دفع الثمن فوراً بدون تأخير. (هـ. 69)

توقيع عقد بيع على عين غير مملوكة

103-السؤال

هل من الممكن توقيع عقد بيع يكون الطرف الآخر فيه بالخيار للشراء خلال مدة معينة بدون أن يملك البائع البضاعة، على أن يشتريها البائع في حالة تأكيد الطرف الآخر رغبته في الشراء متى ما توفرت؟

الجواب

لا يجوز شرعاً توقيع عقد بيع على عين غير مملوكة للبائع، ولو كان في العقد شرط الخيار، لأن العقد غير مشروع فلا أثر لوجود الخيار. (هـ. 72)

البيع مع اشتراط مكافأة على السداد في الموعد المحدد

104-السؤال

هل يجوز أن أبيع سلعة ما بالأجل بسعر محدد، وينص في عقد البيع بأنه في حالة سداد المشتري لقيمة البضاعة في تاريخ الاستحقاق بدون تأخير فإنه سوف يحصل على خصم محدد؟

الجواب

يجوز أن ينص في البيع بالأجل على استحقاق خصم محدد في حالة سداد الثمن المؤجل في أجله المعين أو قبله، على أن يكون نسبة الخصم أو مبلغه ثابتة وموحدة لمن سدد في الأجل المعين أو قبله، وهذا من قبيل الجوائز المعلقة على أمر مشروع، وهي هبة معلقة على شرط، وتعليق الهبة جائز عند المالكية.

وتنصح الهيئة عدم العمل بذلك في المؤسسات الإسلامية، خشية التباسه ببيعتين في بيعة أو

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الربا، سداً للذرائع.

تحديد نسبة لمكافأة السداد المبكر

105-السؤال

هل بالإمكان خصم نسبة معينة من الربح المأخوذ من العميل عند إتمام عقد البيع، وذلك في نهاية المدة، إذا قام العميل بسداد الثمن قبل انتهاء المدة المحددة، أي: إعادة نسبة 1% أو 2% من الربح كهبة أو مكافأة؟

الجواب

يجوز خصم جزء من الربح لمن سدد قبل انتهاء المدة إذا لم يكن هناك اتفاق ملفوظ ولا ملحوظ.

رغبة بعض الشركات أن يقوم بيت التمويل بخصم أقساطها من حسابات العملاء الجارية في البنك

106-السؤال

تمثل المبيعات الآجلة بنداً كبيراً من بنود ميزانيات الشركات التي تعمل في بيع السيارات المستعملة، وهي تواجه في سبيل ذلك صعوبات تحصيل الأقساط المتعلقة بهذه المبيعات، بينما تعتبر هذه العملية ميسرة بالنسبة للبنوك، وقد عرضت بعض شركات السيارات أن يقوم بيت التمويل الكويتي بتحصيل الأقساط التي لها على زبائنها بخصم هذه الأقساط من حسابهم الجاري، بعد أن يقوم المشتري بتحويل راتبه على بيت التمويل الكويتي، على أن يحصل بيت التمويل على عمولة من هذه الشركات مقابل هذه الخدمة، علمًا بأن هذه الأقساط لا تشتمل على أية فوائد محرمة، ولكن يذكر في العقد أن ثمن البيع نقدًا كذا، وأنه توجد مصاريف على الثمن بسبب التأجيل، هي مبلغ كذا. فهل هذا جائز شرعًا؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لا يجوز ذلك، بل يجب تحديد ثمن واحد متضمنًا سعر البيع الآجل، لأن بيع الأجل فيه ثمن واحد لا يتجزأ، ونرجو تزويدنا بصورة العقد وصورة الفاتورة لدراستها.

الطريقة المختارة للتعامل بين بيتك ووكالات بيع السيارات

107-السؤال

أنا تاجر عندي وكالة لبيع بعض أنواع السيارات وأتعامل بالسوق بمبلغ مالي كبير مما يضطرني للاقتراض من البنوك بفوائد، فعندما أبيع السيارات فالعملاء لا يعطوني الثمن دفعة واحدة حتى أسدد للبنوك، فما الحل؟ وكيف أتخلص من هذه الفوائد؟

النية موجودة للتخلص من هذه المعاملة المحرمة.

ولكن ليس لدي خيار بشأن الديون المترتبة في ذمم العملاء والتي أنا مضطر لتحصيلها بخصمها، فكيف أتخلص من الماضي؟

وأقدم لكم هذا الاقتراح لعل بيت التمويل تبناه ويكون السباق فيه: أقترح جعل الكمبيالات مثل الشيكات للحدِّ من استهتار الفرد في عدم التزامه السداد، ويقدم هذا الاقتراح للبنك المركزي.

الجواب

إن ما طرح من ناحية الاقتراح فسوف نقوم بدراسته، أما من ناحية الاستيراد فهناك طريقة مختارة للتعامل بين بيت التمويل وبين الشركات التي لها وكالة سيارات، إذا أرادت التوسع في مستورداتها بواسطة بيت التمويل: هي أن تكون (وكالة) السيارات المتعهدة باستيرادها وكيلة عن بيت التمويل الكويتي في شراء صفقة محددة لصالح بيت التمويل، ثم يبيعها بيت التمويل بربح كذا.

وإذا أراد بيت التمويل تحصيل كميات لبيعها للأفراد فإما أن يحتفظ بها ولا يدخلها في المرابحة مع متعهد تلك السيارات، وأما أن تؤخذ صفقات لم يدخل فيها بيت التمويل الكويتي أصلاً تحاشيًا للعينة، لأنها كما تجري بين البائع والمشتري منه تجري بالنسبة للوكيل عن أحدهما كما في المغني ج 4 ص 134 طبعة مكتبة القاهرة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شراء جزء من مبنى مع تأجير الباقي للمالك إيجارًا متناقصًا

108-السؤال

يرجى التكرم بإبداء الرأي الشرعي في العملية التالية:

إحدى الجامعات لديها مبانٍ مملوكة لها، أما الأرض المقامة عليها فهي مملوكة للحكومة التي أعطت الجامعة حرية التصرف في المشروع.

. عرضت الجامعة على بيت التمويل بيع ثلث المباني، علمًا بأن هناك وعد بشرائهم لهذه الحصة بنفس القيمة الاسمية بعد مدة محددة، حيث سيبرم عقد بيع بقيمة هذه الحصة وقتها مع تأجيرها على الجامعة إيجارًا متناقصًا.

الجواب

شراء جزء من المباني المملوكة للجامعة مع وعد منها بشراء هذه الحصة بنفس القيمة الاسمية بعد فترة محددة، مع تأجير هذه المباني على الجامعة تأجيراً متناقصا مع دفع كل قسط، فهذه المعاملة غير جائزة شرعاً؛ لأنها من قبيل بيع الوفاء، أو أن فيها شبهة العينة، وكلا التصرفين لا نقر الأخذ بهما لتنافيهما مع روح الشريعة. (هـ. 88)

حكم بيع العقار المثمن من قبل الدولة

109-السؤال

يملك شخص عقاراً قررت الدولة استملاكه للمنفعة العامة ودفع الثمن لمالكه نقداً أو على أقساط سنوية، وقدرت لجنة التثمين ثمناً لهذا العقار، وللمالك حق الاعتراض على التثمين لدى لجنة الاعتراضات، ولأملاك الدولة كذلك حق الاعتراض عليه، فهل يجوز لمالك العقار بعد أن عرف قيمة العقار المقدرة من لجنة التثمين أن يبيع عقاره لآخر بثمن معجل بأقل من القيمة المقدرة من لجنة التثمين، مع احتمال تغير الثمن المقدر زيادة أو نقصاً من قبل لجنة الاعتراضات، وقرارها نهائي وملزم للطرفين؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إن استملاك الدولة عقاراً للمصلحة العامة يعتبر شرعاً من قبيل (البيع الجبري) وهو يتم بإرادة الدولة وحدها، ولا يحتاج إلى قبول من مالك العقار، ويعتبر العقار المستملك قد خرج من ملك صاحبه الأصلي ودخل في الأملاك العامة ولو لم يقدر الثمن المعتبر الذي هو ثمن المثل في حين الاستملاك نفسه، لذا لا يجوز لمالك العقار بعده أن يبيع عقاره لآخر، لكن لو تم هذا البيع من المالك الأصلي قبل قرار الاستملاك فهو جائز شرعاً؛ لأن المالك الأصلي تصرف في خالص ملكه.

عدم أخذ العربون سدًّا للذريعة في بعض الصور

110-السؤال

من خلال التعامل والزيارات التي أقوم بها بصفتي مسئولاً عن المرابحة، تقدم الكثير من أصحاب المحلات وشركات السيارات المستعملة يشكون عدم جدية العميل الذي يريد شراء سيارة منهم إلا بدفع العربون لهم لحجز السيارة له لحين إنهاء إجراءات بيت التمويل للقيام بالشراء، وحيث إن بيت التمويل قد منع دفع العربون لهذه المكاتب والشركات وأخطر بعدم شرعية ذلك، حيث إن العميل يقوم بالشراء من بيت التمويل وليس من مكتب السيارات، لذا نقترح بأن يقوم مكتب السيارات بتحصيل هذا العربون لصالح بيت التمويل، على أن يحتسب من زيادة مقدم شراء السيارة عن التعاقد، وبذلك نكون قد حققنا لأصحاب السيارات ضمان حجز السيارات بناء على رغبة العملاء في الشراء، ونكون قد تلافينا عدم شرعية دفع العربون لمكاتب السيارات، ونكون أيضاً قد ضمنا جدية المشتري في الشراء وعدم تعطيل بيع السيارة لدى المكتب، حيث لا يقوم العملاء بمراجعة هذه المكاتب عند عدم دفعهم للعربون، ويظل المكتب منتظراً لأمر الشراء من بيت التمويل، في الوقت الذي لم يتقدم العميل بالعرض إلى بيت التمويل الكويتي أيضاً، فما هو الرأي الشرعي في هذا المقترح؟

الجواب

تداولت الهيئة في السؤال، وتبين أن مكاتب السيارات المستعملة يتركون فترة أربعة أيام تقريباً تظل فيها السيارة محجوزة مبدئياً باسم العميل، مما يسبب ضياع بعض الفرص عليهم، ومع أن أخذ العربون في المرابحات جائز شرعاً، ولا علاقة له بفكرة الإلزام أو عدمها، لكن تم التعامل على عدم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أخذه لإبعاد صورة الإلزام التي اختار بيت التمويل عدم الأخذ بها في المرابحات الداخلية، وللسبب نفسه لا ترى الهيئة أخذ العربون من قبل تلك المكاتب ولو كان لصالح بيت التمويل الكويتي، خشية توهم تمام البيع بين المكتب وبين العميل، ويظن أن دور بيت التمويل هو دفع الثمن فقط لقاء الربح.

ومما سبق ترى اللجنة:

مع جواز أخذ العربون من العميل في المرابحة، سواء قام بأخذه موظف بيت التمويل أو وكيله وهو (مكاتب شركات السيارات المستعملة)، فإننا نرى عدم أخذه سداً للذريعة وإبعاداً للشبهات عن تصرفات بيت التمويل، ويلجأ إلى تحديد المخاطرة بإعطاء العميل مدة قصيرة يحق للمكتب البيع لغيره إذا لم يراجع خلالها. والله أعلم. (هـ. 94)

شراء العقار المثمن من صاحبه بأقل من قدر التثمين

111-السؤال

ثمنت الحكومة عقارًا مثلاً بقيمة 1000 دينار، والدفع على مدى 5 سنوات، وليس هناك مجال لتغيير السعر، أي: إن الشراء جبري من قِبَلِ الحكومة، وقام أحد الأطراف بالاتفاق مع صاحب العقار المثمن بأن أدفع له 900 دينار كويتي نقداً مقابل تنازله عن العقار لي أنا وأحل محله، ثم أطلب من الحكومة بدل القيمة التثمينية بأخذ عقار آخر في محل جديد، فما الحكم في هذه الصورة؟

الجواب

في حالات التثمين بمبالغ مؤجلة الدفع يجوز تعجيل المبالغ للمثمن لهم والحلول محلهم بنفس مبلغ الدين، أما شراء دين العميل المؤجل لدى الحكومة بثمن معجل أقل واستيفاء المبلغ الأصلي أو بدله (عقاراً) فيما بعد فهذا لا يجوز؛ لأنه بيع دين آجل بثمن عاجل أقل، وهو ربا. (هـ. 103)

إخبار عميل الاستصناع بالفرق بين السعر الحال والآجل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

112-السؤال

يتقدم إلينا عملاء يرغبون في التعاقد معنا لبناء مجمعات سكنية وعمارات عن طريق الاستصناع، حيث إنهم لا يملكون المال المطلوب للبناء ولا الخبرة الفنية اللازمة، ويرغبون دائماً في معرفة تكلفة إنشاء المشروع نقداً، ومعرفة التكلفة لو تم السداد بعد مدة، وذلك للتعاقد في ضوء المقارنة بين أسعارنا وأسعار الجهات الأخرى التي تقدم نفس الخدمة، فهل يجوز لنا ـ ونحن في مرحلة المفاوضات وقبل التعاقد ـ أن نبين لصاحب المشروع أن تكلفة إنشاء المشروع إذا قام هو بالدفع الحالّ ستكون (كذا)، أما إذا قمنا نحن بالصرف على المشروع نظير أن يسدد لنا أموالنا بعد مدة سنة فإن سعر المشروع سيكون كذا بالإضافة إلى مبلغ من المال؟

الجواب

لا مانع في التعاقدات الآجلة من إعلام العميل بالأسعار المختلفة تبعاً للآجل وذلك خلال المفاوضات، على أن تستقر العملية على سعر واحد يتم التعاقد عليه.

حكم شراء عقار بأقل من قيمته المحددة بسبب اتفاق مسبق بين العميل الواعد بالشراء والبائع على دفع الفرق

113-السؤال

تقدم إلى بيت التمويل واعد بالشراء لشراء عقار بالمرابحة، وبعد البحث العقاري تبين أن العقار موضوع المرابحة لا يزيد ثمنه عن 45000 د.ك، والبائع حدد قيمة ذات العقار بـ 50000 د.ك، ولرغبة الواعد بالشراء فقد اتفق مع البائع على تحمل الأول مبلغ 5000 د.ك، على أن يقوم الأخير ببيع العقار لبيت التمويل بالمبلغ الذي تم التقييم على أساسه، على أن يقوم الواعد بالشراء بعد تسجيل العقار باسمه بدفع فرق الثمن بين التقييم والثمن الذي حدده البائع.

فهل يجوز لبيت التمويل القيام بهذه المرابحة مع علمه بما تم الاتفاق عليه بين الواعد

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بالشراء والبائع لبيت التمويل الكويتي؟

الجواب

لا يجوز لبيت التمويل الكويتي شراء العقار من مالكه بسعر أقل من طلب المالك إذا علم بوجود اتفاق مسبق بينه وبين الواعد بالشراء على دفع الفرق من الواعد؛ لأن هذا تواطؤ لإتمام عملية تمويل بحتة للعلاقة بين الواعد بالشراء والمالك، أما لو علمنا لاحقاً أي بعد توقيع العقد مع الواعد بالشراء بأنه دفع للمالك الفرق المختلف فيه قبل إتمام الصفقة فلا شأن لنا بذلك؛ لأن الصفقة تمت ولم يوجد التواطؤ الممنوع.

أما إذا كانت الصفقة قد تمت، وقبل توقيع العقد مع البائع علمنا بأنه اتفق مع المالك على ذلك، فحينئذ بيت التمويل الكويتي بالخيار في أن يبيع للواعد أو لا يبيع، وإذا أراد البيع للواعد فعلى الواعد أن يكتب ورقة بأنه غير ملتزم بشيء للمالك لإتمام الصفقة، ولا يستحق عليه أي مبلغ له من خلال هذه العملية، مع توقيع المالك على نسخة لكل منهما مع نسخة تحفظ في بيت التمويل.

أما إذا علمنا بأن الواعد بالشراء قد دفع عربوناً للبائع، وتصرف البائع بالعربون ثم عدل عن الصفقة، فلا ندخل فيها إلا بعد انتهاء العلاقة السابقة بينهما، ولا دخل لنا بإعادة العربون إليه ولا نلتزم بذلك، وهي علاقة منفصلة تخصه هو والبائع.

حكم المرابحة في أشرطة الموسيقى للأطفال

114-السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يقوم بعملية مرابحة لعميل يرغب في شراء كاسيتات فيها موسيقى كألعاب للأطفال؟

الجواب

بالرغم من أن الموسيقى مختلف في حكمها، إلا أن الهيئة لا ترى أن يقوم بيت التمويل بعملية مرابحة لعميل بشراء كاسيتات فيها موسيقى كألعاب الأطفال سداً للذريعة.

شراء سيارة من عميل مدين للبنك

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

115-السؤال

تقدم إلينا أحد العملاء لشراء سيارة مرابحة بالأجل من أحد المصادر، وبعد أن قمنا بشراء السيارة من المصدر تم بيعها على هذا العميل بالأجل، وبعد فترة قام هذا العميل ببيع السيارة على أحد الأشخاص، ثم جاءنا هذا الشخص الأخير مع واعد بالشراء لبيع السيارة على بيت التمويل الكويتي، وبعد التدقيق على العميلة تبين أننا سنقوم بشراء سيارة ما يزال مالكها الأول مطلوبًا لبيت التمويل بهذه السيارة.

السؤال: هل يجوز شراء هذه السيارة في مثل هذه الحالة؟

الجواب

يجوز شراء سيارة من عميل سبق أن اشتراها من البيت بالأجل، ثم تورق بها مع غير البائع، ثم عرضت على البائع الأول لشرائها، لأنها خرجت من باب العينة، لكن خشية التواطؤ وإحضار مشترين صوريين ترى الهيئة أن يمتنع بيت التمويل من هذا التعامل، سداً للذرائع.

شراء سلعة مماثلة موجودة لدى بيت التمويل بسعر أغلى

116-السؤال

يقوم أحد وكلاء السيارات المعتمدين بالكويت بتزويد كافة الموردين معه ومنهم قسم السيارات / القطاع التجاري بسيارات سوبربان بمبلغ وقدره (6500 د.ك)، وحيث إن هناك اتفاقاً داخلياً بين قسمي السيارات والمرابحة بعدم قيام قسم المرابحة بشراء سيارات من الوكلاء المعتمدين، فيضطر قسم المرابحة لشراء السيارة المذكورة أعلاه من أحد الموردين بسعر أعلى وهو (7000 د.ك)، وذلك برضى العميل الواعد بالشراء.

ما هو الحكم الشرعي في ذلك؟

الجواب

لا مانع من المرابحة على سلعة يمتلكها بيت التمويل الكويتي من جهة خارجية بسعر ما ولو كان لدى بيت التمويل سلعة مماثلة بسعر أرخص، ولكن لهذه الطريقة صدىً سيئاً، فإذا أصر الواعد بالشراء على سلوكها يعتذر عن الدخول فيها، ويعرض عليه شراء مثلها مما تكلفته على

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بيت التمويل الكويتي أرخص، تفادياً لما ينشأ من محاذير معنوية.

حكم إدخال المصروفات في قيمة المرابحة

117-السؤال

في حالة بيع بضائع بطريقة المرابحة: هل تضاف على تكلفة البضاعة جميعُ المصاريف التي صرفت عليها بما فيها مرتبات الموظفين الذين خدموا استيراد تلك البضاعة من كتبة ومراجعين ومخلصين بالجمارك وخلافه؟

الجواب

يضاف إلى ثمن البضاعة المبيعة بالمرابحة المصاريف المنضبطة التي جرى بها العرف وتزيد في قيمة البضاعة وتتصل بها مباشرة.

أما مرتبات الموظفين والكتبة والمراجعين فلا تضاف، لأنها من تمام عملية الشراء التي بها يستحق الربح الأصلي.

وأما بالنسبة للمخلصين بالجمارك فإن كانوا من خارج موظفي بيت التمويل فإن ما يدفع إليهم يضاف للثمن، وإذا كانوا من موظفي بيت التمويل الكويتي فيضاف فقط ما يدفع عادة على تخليص السيارة ذاتها، ولا يضاف مرتب الموظف المخلص.

على أنه يمكن تغطية المصاريف التي لا تضاف شرعاً إلى الثمن عن طريق مبلغ الربح أو نسبته.

حكم شراء الأعمال الخيرية أو بيعها مرابحة

118-السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يقوم بشراء بعض الخدمات الخيرية التي تقدمها جمعيات النفع العام وبيعها على المواطنين الراغبين فيها عن طريق بيع مرابحة، بحيث يتحقق لبيت التمويل الربح وللعميل الراغب لعمل الخير الإنفاق وفق أقساط مريحة لا ترهق كاهله

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وتشجعه على العمل الخيري؟

علماً بأننا سألنا أحد أعضاء لجنة مسلمي أفريقيا فأبدى إعجابه بالفكرة.

الجواب

ما يجوز تملكه يجوز بيعه وشراؤه، كأن تكون العين مملوكه لشخص أو لأشخاص معلومين ملكاً يبيح للمالك التصرف فيه، كحفر بئر في أرض موات وغير ذلك.

وما لا يجوز تملكه لا يجوز بيعه ولا شراؤه كمسجد أو أرض موقوفة أو بئر موقوف إلى غير ذلك مما لا يجوز بيعه ولا شراؤه.

وعليه: فلا يجوز بيع هذه المشاريع مرابحة أو مساومة، لأنها في حكم الموقوفة. (هـ . 126)

حكم تسجيل العقار باسم الواعد بالشراء مباشرة

119-السؤال

بموجب عقد بيع ابتدائي تم شراء عقار من شخص داخل دولة الكويت لصالح بيت التمويل الكويتي، ولم تتم إجراءات تسجيل العقار لدى وزارة العدل، وأثناء ذلك تقدم شخص بشراء نفس العقار وتم توقيع العقد الابتدائي معه.

هل يجوز لبيت التمويل الكويت أن يطلب من بائع العقار أن يسجل العقار مباشرة باسم المشتري من بيت التمويل الكويتي، أم يلزم أن يسجل العقار أولاً لدى وزارة العدل باسم بيت التمويل الكويتي ثم تتم إعادة تسجيله باسم المشتري؟

الجواب

لا داعي لتكرار التسجيل إذا تم بيع العقار قبل تسجيله باسم بيت التمويل الكويتي لأن التسجيل عبارة عن إجراء رسمي للتوثيق، وقد تم البيع بين بيت التمويل الكويتي، وبين العميل بعد شرائه بعقد شرعي من المالك الأصلي. (هـ . 127)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

المبادلة بين عقارين بعقد واحد

120-السؤال

هل يجوز تبادل عقارين مع بيان قيمة كل منهما، علماً بأن صيغة التعاقد قائمة على المبادلة بين العقارين؟

الجواب

المبادلة بين عقارين بعقد واحد جائزة شرعاً، لأنها من قبيل المقايضة باعتبارها صفقة واحدة، ولا يضر تسمية ثمن كل منهما بشرط عدم وجود صيغتين ولكل منهما ثمن ولكل منهما عقد، وبشرط عدم توقف كل منهما على الأخرى. (هـ. 127)

إقراض العميل قرضاً حسناً واستثماره له في العملات

121-السؤال

هل يجوز لبيت التمويل أن يمنح أحد العملاء قرضاً حسناً، وأن يستثمر بيت التمويل قيمة هذا القرض لحساب العميل في بيع وشراء العملة، بمعنى أن يكون للعميل المكسب وعليه الخسارة؟

الجواب

لا يجوز منح القروض من الأموال المودعة للاستثمار إلا بالمقدار والظروف التي يجري بها عرف المستثمرين، والقرض المقدم للعميل ليستثمره البيت في المتاجرة بالعملة على حساب العميل لم يتم فيه قبض المقترض له بصورة تمكنه من التصرف، لأن هذا القرض مشروط، وليس من القروض الحكومية أو الاجتماعية الخيرية التي يكون الشرط فيها لمصلحة عامة، وعليه فلا يجوز إتمام القرض والاستئجار وفق الصورة المذكورة. (هـ. 125)

التنازل عن الوديعة لقاء مقابل

122-السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز لصاحب وديعة استثمارية أن يتنازل عنها لصالح باقي المودعين بسعر يتفق عليه مع العميل قد يكون مماثلاً للمبلغ المحدد في سند الوديعة أو أكثر منه أو أقل منه؟

الجواب

يجوز تنازل صاحب الوديعة عنها لقاء مقابل يتم الاتفاق عليه؛ لأن هذا يعتبر بيعاً للحصة التي تخص صاحب الوديعة في الاستثمارات، وهي عبارة عن بضائع، فيجوز بيع هذه الحصة بالثمن المتراضى عليه، على أن يكون معلوماً للطرفين عند التنازل، سواء دفع فوراً أو كان الدفع مؤجلاً لجميع المقابل أو جزء منه. (هـ ـ 130)

حكم بيع الشقق المشتراة استصناعاً قبل إتمام بنائها

123-السؤال

معروض على بيت التمويل الكويتي شقق في إحدى الدول وهي تحت الإنشاء، ويرغب بيت التمويل في الشراء من هذه الشقق أثناء مسيرة البناء، فهل يجوز له أن يبيع الشقق بنفس الشروط والمواصفات وبالثمن الذي يتفق عليه مع المشتري قبل تمام بنائها واستلامها؟

الجواب

لا يجوز بيع الشقق المشتراة بعقد استصناع بنفس الشروط والمواصفات وبالثمن الذي يتفق عليه مع المشتري قبل تمام بنائها واستلامها؛ لأن هذا من بيع المعدوم، لأنها غير موجودة فعلاً بالشكل الذي تباع على أساسه.

شراء مطبوعات بثمن حال وتسليم مؤجل

124- السؤال

هل يجوز شراء مطبوعات بمواصفات يتفق عليها والتسليم مؤجل والثمن مقدم مسبقاً مع تخفيض الثمن مقابل تأجيل الاستلام؟

الجواب

يجوز شراء مطبوعات بمواصفات منضبطة يتفق عليها مع تأجيل التسليم إلى أجل معلوم،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أما الثمن فيجوز هنا تعجيله (كما هو الحال في السلم)، كما يجوز تأجيله لوجود الصناعة فيكون من قبيل عقد الاستصناع الذي لا يشترط فيه تعجيل الثمن تشبيها بالإجارة، ولا مانع شرعاً أن يكون الثمن مخفضاً بسبب تأجيل استلام البضاعة، بل هو الغالب في هذه البيوع. (هـ . 131)

الشريك المضارب وبيع مال المضاربة

125-السؤال

هل يجوز للشريك المضارب أن يبيع ما يملكه على مال المضاربة دون استئذان رب المال؟

الجواب

لا يجوز للشريك المضارب أن يبيع ماله الخاص لمال المضاربة سواء كان هذا المال بعيداً عن مال الشركة أو كان يمثل جزءاً فيها، كما لا يجوز له أن يشتري من مال المضاربة لنفسه إلا بإذن خاص من رب المال في الحالين.

(هـ . 133)

حكم تداول السيارة بين البنك والمورد والعملاء أكثر من مرة

126-السؤال

نقوم ببيع سيارة على أحد العملاء، ونظراً لحاجته للمال نصرح له بالتصرف بالسيارة حسب الإجراءات المتبعة لذلك، فيقوم ببيعها لأحد الموردين لنا، ويقوم ذلك المورد ببيعه على بيت التمويل الكويتي مرة أخرى، ومن الممكن تكرار ما سبق مرة أخرى على أحد العملاء.

ما هو الرأي الشرعي لتكرار بيع سيارة واحدة لأكثر من عميل شراء وبيعًا؟

الجواب

بالرغم من جواز عملية التورق حتى لو أدت إلى تكرار تملك سيارة واحدة لأكثر من عميل ما دامت بغير طريقة العينة التي يشتري فيها البائع نقداً ما باعه بالأجل، فإنه لا يتعامل بهذا

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الأسلوب دفعاً للالتباس وسداً لذرائع التشويش ومنعاً للتلاعب. (هـ. 142)

البيع بسعر مخفض للعملاء الذين يحولون رواتبهم لدى بيت التمويل

127-السؤال

هل يجوز لنا أن نبيع سلعة ما مرابحة إلى العملاء المحولة رواتبهم لدينا بسعر خاص يختلف عن سعر البيع إلى العملاء الآخرين؟

الجواب

يجوز شرعاً بيع سلعة ما مرابحة إلى العملاء المحولة رواتبهم لدى بيت التمويل الكويتي بسعر خاص يختلف عن سعر البيع إلى العملاء الآخرين، ترغيباً لهم ولغيرهم بالتعامل مع بيت التمويل وصدهم عن المعاملات غير المشروعة، على أن تراعى الأمانة في عرض الأسعار الأصلية وما يتصل بها من تكاليف بكل دقة.

اشتراط البائع على المشتري أن يستخدم المبيع في الأغراض المباحة فقط

128-السؤال

هل يجوز شرعاً تضمين عقد الاتفاق الذي يوقع مع الجمعيات التعاونية ـ لبيع أجهزة الحاسوب ـ بنداً يلزم الجمعيات بقصر تعاملها مع بيت التمويل الكويتي دون غيره من البنوك؟

الجواب

لا يجوز شرعاً الاشتراط على الجمعية التعاونية قصر التعامل مع بيت التمويل، ويجب تقييد استخدام أجهزة الحاسوب بأن لا تشمل المعاملات الربوية أو المحرمة شرعاً. (هـ. 144)

بيع الشعر الآدمي

129-السؤال

هل يجوز شرعاً الاتجار بشعر الآدمي بغرض إدخاله في صناعة المنسوجات؟

الجواب

لا نرى الاتجار بشعر الآدمي، ولو بغرض إدخاله في صناعة المنسوجات كالدواسات أو لبيوت

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشعر (الخيام)، سداً للذرائع وخشية فتح باب بيع أعضاء الإنسان. (هـ. 146)

كيفية القبض الشرعي وضمان الهلاك

130-السؤال

إذا قام بيت التمويل الكويتي أو وكيله بشراء سلع باسم بيت التمويل الكويتي ثم باعها للغير، فهل يشترط حصول القبض أو المعاينة من بيت التمويل الكويتي أو من وكيله قبل التصرف بالسلع؟

علماً بأن هذه السلع موجودة في مخازن عمومية ومؤجرة لأصحاب البضائع وتحفظ بسجلات وتمنح شهادات تخزين لأصحابها، وهذه الشهادات معترف بها عالميًّا، ويجري العرف بالاكتفاء باستلام هذه الشهادات، عندما تجيز للمشتري استلام البضاعة تظهّر الشهادات للمالك الجديد، ويُمَكّن من استلام البضاعة ونقلها إلى أي مكان يشاء.

الجواب

إذا كانت هذه السلع من قبيل الطعام فلابد من حيازتها الفعلية قبل التصرف، وهذا أمر مجمع عليه. أما إذا كانت هذه السلع ليست من قبيل الطعام فالإمام مالك لا يشترط قبضها قبل التصرف، ولكن يكتفي بالتملك.

وترى الهيئة الأخذ برأي الإمام مالك تيسيراً على الناس، وبعد النظر والتدقيق في شهادات المخازن العمومية المعتمدة عالمياً والموثقة من قبل الجهات المختصة، ترى الهيئة أن وجود السلع في تلك المخازن ومنح الشهادات بها تعتبر حيازة، وأن تظهير الشهادة للمالك الجديد هو بمثابة القبض، وتقع تبعة الهلاك على من ظهّرت له هذه الشهادة أخيراً. (هـ. 147)

بيع الشاة واستثناء شيء منها

131-السؤال

تقوم بعض شركات الماشية ببيع الخراف على عملائها بسعر معين مع اشتراط إعادة الجلد وبعض الأجزاء المحددة من الذبائح مقابل مبلغ ربع دينار، علماً بأن المشتري يستطيع

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بيع هذه الأجزاء للآخرين بمبلغ نصف دينار أو سبعمائة فلس، والشركة في حالة تخلف المشتري عن الإتيان بهذه الأجزاء لن تبيع له مرة أخرى، فما الحكم الشرعي في هذه الحالة؟

الجواب

بيع الخراف بثمن معين مع اشتراط إعادة أجزاء منها مقابل مبلغ معين هو من قبيل بيعتين في بيعة، ولكن يمكن شرعاً بيع الخروف بمبلغ معين مع استثناء الجلد مثلاً، فيكون صفقة واحدة والمبيع معلوم لأن المستثنى منه معلوم.

وقد ورد في السنة وآثار الصحابة بيع الشاة بثمن معلوم مع استثناء الجلد ونحوه مما هو معلوم، وهو مذهب الحنابلة والمالكية في الجملة[8].

(هـ. 155)

شراء إحدى إدارات البنك بضاعة من عميل سبق أن اشتراها من إدارة أخرى

132-السؤال

يرجى إفادتنا عن جواز قيام إدارة بيت التمويل (على سبيل المثال القطاع التجاري) بشراء بضاعة مثل السيارات من عميل قام باستيراد هذه السيارات بالمرابحة عن طريق إدارة الائتمان، ولا يوجد اتفاق مسبق بذلك بين هذه الأطراف الثلاثة، وهل يدخل هذا الإجراء ضمن بيوع العينة؟

الجواب

رأت الهيئة منع هذه الصورة سداً للذرائع، ولأن الذمة المالية لكل إدارات بيت التمويل واحدة، فيكون هذا من قبيل بيع الشيء لنفسه وهو ممنوع.

حكم الدخول في صفقة إذا وجد اتفاق مسبق بين الواعد بالشراء والمورد

133-السؤال

([8]) المغني (78/4).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يحضر إلينا العميل في بعض الأحيان بعرض سعر سيارة أو سلعة ما من أحد الموردين، وهناك اتفاق مسبق موقع بعقد بين الطرفين (العميل المشتري من قبلنا والمورد)، أو يكون العميل معه سند قبض من قبل المورد بدفعه قيمة معينة كعربون، ما هو رد بيت التمويل الكويتي على هذا العميل شرعاً، هل يحق لبيت التمويل أن يقول للعميل: اذهب للمورد وأَقِلِ الاتفاق والعقد المبرم بينكم، ونعدك بعد ذلك أن نقوم بالشراء من المورد وبيعها عليك؟

الجواب

إذا سبق للعميل الاتفاق مع المورد قبل رغبته في التعامل مع بيت التمويل في نفس السلعة فلا يجوز، إلا إذا تمت الإقالة بصورة صحيحة بين العميل وبين المورد، على أن لا تتضمن الإقالة اشتراط شراء بيت التمويل السلع من المورد. (هـ. 169)

بيع البضاعة قبل تملكها مع الشراء بشرط الخيار

134-السؤال

هل يجوز توقيع عقد بيع مع جهة حكومية بعد ترسية المناقصة، مع العلم بعدم امتلاك البضاعة المطلوبة، ولكن هناك وعد بالشراء من المصدر أو المنتج وذلك باستيرادها وملكها ثم تسليمها لهذه الجهة الحكومية؟

الجواب

لا يجوز توقيع عقد بيع لبضاعة غير مملوكة للبائع حين العقد ولم تدخلها الصناعة إلا في حالة السلم، (وهو بيع مواد موصوفة في الذمة مع تعجيل جميع الثمن).

أما إذا كانت البضاعة قد دخلها التصنيع فإنه يجوز بيعها ولو لم تكن مملوكة للبائع، ويستوي أن تكون البضاعة تم تصنيعها من البائع أو غيره، كما لو اشتراها جاهزة مصنعة وباعها لمن تعاقد معه قبل ذلك على الصفة، وتكون هذه المعاملة من قبيل الاستصناع، وفي حالة عدم دخول تصنيع على البضاعة يمكن شراؤها من المنتج أو المصدر مع شرط الخيار (حق الفسخ خلال مدة معلومة)، وعند رسو المناقصة على البائع يسقط حقه في الخيار (فتكون البضاعة في ملكه) ويوقع عقد البيع مع الجهة التي يتعامل معها. (هـ. 172)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشراء مع وجود تحايل لمجرد الحصول على النقد

135-السؤال

تتم عملية المرابحة في القطاع التجاري: بأن يتقدم العميل إلى أحد المعارض المحلية بالكويت ويختار ما يناسبه من أثاث أو أجهزة كهربائية أو أية بضائع أخرى، ويحصل على عرض سعر بها موجه إلى بيت التمويل من المصدر، وبعد موافقة بيت التمويل الكويتي على إجراء المعاملة مع العميل يقوم بيت التمويل بشراء البضاعة من المصدر نقداً بعد معاينتها بواسطة أحد المندوبين التابعين لنا ثم نبيعها إلى العميل بالأقساط، غير أنه لوحظ أن بعض العملاء يتفق مع بعض هذه المعارض بهدف الحصول على أموال نقدية وليس بضاعة، حيث يطلب العميل من المعرض عرض سعر وهمي موجه إلى بيت التمويل الكويتي بدون أن تكون هناك نية لأخذ البضاعة أو أي جزء منها، ويكون الاتفاق أنه بعد أن يشتريها بيت التمويل الكويتي ويبيعها على العميل ويتم دفع قيمتها إلى المعرض يقوم هذا الأخير بتسليم المبلغ كاملاً إلى العميل مخصوماً منه عمولة أو أجر نظير قيامه بهذا العمل.

وعليه يرجى التكرم بموافاتنا بالحكم الشرعي للعملية السابقة وذلك في حالة علمنا بها بعد إتمام المعاملة، وما هو التصرف الشرعي عند اكتشافنا لهذا النوع من الاتفاق بعد إتمام المعاملة أي: بعد توقيع عقد البيع مع العميل؟

الجواب

لابد من التحقق من استلام البضاعة من قبل بيت التمويل الكويتي من التاجر ولو بدون نقلها، ثم التحقق من تمام تسليمها للعميل حذراً من أن لا تكون هناك بضاعة أصلاً، كذلك يلجأ إلى طريقة البيع بشرط الخيار لبيت التمويل لتفادي حالات إخلاف العميل بوعده بالشراء من البيت.

وتوصي الهيئة بالامتناع عن الشراء من الأفراد وكذلك من الشركات التي ينكشف تواطؤها، مع استبعادها من التعامل معها لمدة 6 شهور لحين صلاح حالها.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم وضع ختم على طلب الشراء بالإلغاء بعد سبعة أيام

136-السؤال

هل يكفي وضع ختم على طلبات الشراء يتضمن النص على حق بيت التمويل في إلغاء طلب الشراء خلال سبعة أيام من تاريخه؟

الجواب

طلب الشراء إذا سبقه عرض أسعار خلال فترة محددة يعتبر قبولاً لعقد البيع، حيث إن عرض الأسعار المحدد بفترة هو إيجاب وبهما ينعقد العقد، وعليه فإن اشتراط حق الخيار يعتبر حق فسخ للعقد كله وليس لطلب الشراء، وبما أن عرض الأسعار لم يتضمن هذا الحق فإذا أدرج الشرط في طلب الشراء أصبح (القبول) مخالفاً للإيجاب (المعبر عنه في عرض الأسعار)، فيعتبر إيجابًا جديدًا وحينئذ لابد أن يحصل قبول جديد من الطرف الآخر، لكن إن أدرج في عرض الأسعار فإن العقد ينعقد بطلب الشراء مع ثبوت حق الخيار لمن اشترط له. (هـ. 182)

حكم دفع العربون للمصدر من قبل الواعد بالشراء

137-السؤال

كيف تتم عملية دخول بيت التمويل في مرابحة مع عميل قدم عربوناً للمصدر؟

الجواب

إذا تم دفع عربون من الواعد بالشراء للمصدر عن سلعة قبل الرغبة في التعامل فيها مع بيت التمويل فإنه لا يجوز دخول بيت التمويل في الصفقة، إلا بعد التأكد من استرداد العربون وإلغاء العقد بين العميل وبين المصدر إن وجد، وذلك بتسليم بيت التمويل كتاب الفسخ متضمناً استرداد العربون موثقاً بالشهود، وهذا بالنسبة للمستجد في التعامل مع بيت التمويل، أما من تكرر منه فلا يتعامل معه إلا بعد فترة يثبت فيها التزامه بطرق بيت التمويل في التعامل الشرعي الخالي عن هذه الاتفاقات. (هـ. 182)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم اشتراط الحط من الثمن
في حال قيام البائع بتخفيضات بعد بيع السلعة

138-السؤال

تقوم بعض الوكالات بحملة تسويقية على سياراتها خلال فترة شهرين، ويرغب بيت التمويل في شراء كمية من السيارات لكسب هذه الحملة التسويقية وبيع المزيد من هذه السيارات، وحيث إنَّ هذه الوكالة قد قامت بتخفيض للأسعار بعد قيام بيت التمويل بشراء بعض السيارات فما هو الحكم الشرعي:

1 . في قيام بيت التمويل بالمطالبة بالتخفيض لما تم شراؤه من سيارات؟

2 . الاشتراط على الوكالة في الاستفادة من أي تخفيض يتم بعد شرائنا للسيارات وهل يختلف الحكم إذا أبدت الوكالة استعدادها لذلك من غير طلب من بيت التمويل؟

الجواب

لا مانع شرعاً من شراء سيارات أو غيرها من الوكالة أو المصدر بسعر معين محدد، مع إجراء مواعدة منفصلة عن عقد الشراء، أو بين بنوده لكن بصيغة الوعد، وذلك بالحط من الثمن للسيارات أو البضائع غير المبيعة إذا قامت الوكالة بإجراء تخفيضات لاحقة على هذه السلع، ويكون هذا من قبيل الوعد المعلق بهبة، وهذه الهبة هي الجزء الذي يتم حطه من الثمن. (هـ . 187)

صفقات المرابحة تتم بالعملة التي يتم بها شراء السلعة

139-السؤال

هل يعتبر سعر الصرف يوم شراء السلعة التي يتم عليها عقد المرابحة أو سعر الصرف يوم بيعها للعميل؟

الجواب

ينبغي أن تتم صفقات المرابحة بالعملة التي يتم بها شراء السلعة التي يكون عليها عقد المرابحة، وحين أداء الثمن يمكن أداؤه بنفس العملة، أو بالدينار الذي يحصل عليه المشتري بعقد صرف

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حين سداد الثمن الواجب في ذمته بتلك العملة. (هـ . 29)

وجوب حيازة البضاعة قبل بيعها

140-السؤال

تقدم إلينا أحد العملاء لشراء مواد بناء من عدة مصادر داخل الكويت بمبلغ وقدره ستة آلاف دينار، وتم شراء البضاعة وبيعها على العميل وأعطيناه إذن تسليم البضاعة، ولكن عند الاستلام من أحد المصادر فوجئ بعدم وجود جزء من البضاعة وهو بمبلغ أربعمائة وخمسين ديناراً، وعندها أحضر العميل عرض سعر من مصدر آخر بنفس البضاعة الناقصة ولكن بسعر خمسمائة وعشرين ديناراً لا غير.

هل يجوز دفع فرق المبلغ وهو 70 د.ك في مثل هذه الصورة؟

هل يجوز إرجاع المبلغ 450 د.ك كاملاً والتزامه معنا بالمبلغ الجديد في عملية مرابحة أخرى؟

الجواب

كان الواجب أن يستلم البضاعة من البائع الأول ويحوزها بيتُ التمويل الكويتي قبل أن يبيعها، وبما أنكم بعتموها قبل أن تحوزوها فهذا خطأ يجب ألا يتكرر، والبائع مسئول عن تسليم البضاعة لكم، وتسلمونها بدوركم للمشتري.

أما العرض الأخير فهذا عرض مستقل يجب أن لا يكون له علاقة ولا صلة في البيع السابق.

(ل . 22)

رد الأدوية والمنتجات الغذائية التي تنتهي صلاحيتها على البائع

141-السؤال

ما الحكم إذا كانت البضائع منتوجات غذائية ولها موعد صلاحية، وأبدى البائع استعداده لاسترداد جميع المواد التي تنتهي مدة صلاحيتها وهي عند المشتري، وذلك بتعويضه

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

عنها عينيًا أو قيمة؟

الجواب

يجوز الاتفاق على شرط رد المنتجات الغذائية التي تنتهي صلاحيتها عند المشتري لقاء تعويضها عينيا أو بالقيمة لجريان العرف العام به كالأدوية والمواد الغذائية.

حكم قيام الواعد بالشراء بالتعاقد مع المصدر مباشرة

142-السؤال

شخص يريد التعامل معنا عن طريق المرابحة، وقد قام قبل ذلك بطلب الأسعار، إلا أن الجهة المصدرة أبرمت معه عقداً نهائياً بالصفقة التي يريد أن يرابح بها بيت التمويل، فما الحكم الشرعي لذلك؟

الجواب

لابد من إلغاء العقد الذي يتم إبرامه من الجهة المصدرة وبين ذلك الشخص وإثبات هذا الإلغاء، ثم يصار بعد ذلك إلى طلب الأسعار فقط، ويجري التعاقد بين بيت التمويل والجهة المصدرة، ويقتصر دور ذلك الشخص على طلب الأسعار والوعد بالشراء.

دخول بيت التمويل في عملية مرابحة مع العميل

143-السؤال

إذا قدم المصدر عرضاً بالأسعار إلى المستورد وذلك بناء على طلب المستورد وطلب المصدر من المستورد الرد عليه إما بالموافقة أو بالرفض للعرض، وقام المستورد بمثل هذا الرد أي بالموافقة على ما جاء بالعرض لدفع قيمة البضاعة وذلك حسب عرض الاعتمادات.

فماذا نسمي رد المستورد بقبول عرض المصدر. وهل بهذا القبول تتم البيعة أم يعتبر هذا الرد مجرد وعد؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إذا تلقى العميل عرضًا من المصدر بالأسعار صالحًا لأجل معين فأجاب العميل خلال ذلك الأجل بالقبول فإن العرض والقبول يتكون منهما عقد، ويمتنع على بيت التمويل الدخول في هذه العملية مطلقًا، لكن إذا كان القبول منصبًا على بعض أنواع البضائع الواردة في العرض، وكان هناك شرط أو قرينة أو عرف بأن أسعار العرض مرتبطة بالتعاقد على جميع الأنواع، فإن هذا القبول غير المطابق للعرض يعتبر إيجاباً (كأنه عرض جديد ولكن من طرف العميل)، فإذا لقى قبولاً من المصدر وُجِدَ العقد، وإذا رفض المصدر تلك التجزئة أو التعديلات لم يوجد العقد، وفي هذه الحالة ليس هناك ما يمنع من دخول بيت التمويل الكويتي في عملية مرابحة مع العميل.

وأما تعزيز المصدر لعرضه الأول الذي قبله العميل (بالتوقيع من المصدر على طلب العميل) فإنه زائد عن عملية التعاقد، ولا أثر له لحصول العقد بالعرض من المصدر ثم القبول من العميل بصورة متفقة مع العرض. (هـ. 85)

شراء السلع نقداً وإبقاؤها في مخازن البائع وتوكيله بالبيع واشتراط التحصيل

144-السؤال

تنوي الدائرة التجارية التعاقد مع عدد من الشركات التجارية المحلية على النحو التالي:

شراء بعض السلع نقدًا من عدد من الشركات التجارية، وإبقاء البضاعة المشتراة في حيازة البائع، ثم توكيله في بيعها إلى الغير، ومن ضمن شروط التعاقد أن يضمن هذا البائع تحصيل ثمن المبيع خلال مدة محددة، بحيث يلتزم بتوريده للإدارة خلال المدة المحددة فهل هذه الإجراءات والشروط شرعية؟

الجواب

هذه المعاملة غامضة حيث يلتبس فيها الضمان من حيث تحديد من يترتب عليه من الأطراف المختلفة، لأنه ليست هناك حيازة بحيث يبدأ بعدها ضمان المشتري ثم يتلوه التوكيل، فضلاً عن أن التوكيل اشترطت فيه شروط تحدث شبهة من حيث إن البيع باسم وأوراق الوكيل وكذا كفالته، ولذا يصبح بيت التمويل الكويتي عبارة عن ممّول، لأنه لا يتحمل الضمان (والخراج بالضمان). فالهيئة ترى

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

عدم الدخول في هذه المعاملة.

إتمام المرابحة من خلال شركتين تتبعان شركة ثالثة

145-السؤال

هل يجوز تمويل شركتين بالمرابحة مع العلم أنهما تابعتان لشركة قابضة، إذا كانت الشركة القابضة تملك في احدى الشركتين مالا يزيد على 50% من أسهمها، وقد أقدمت على ذلك تفاديًا من التعقيدات الرسمية؟

الجواب

لا يجوز، لأن هذا من تعاقد الشخص مع نفسه، وهو عبث وليس عقدًا حقيقة، فبيع المرابحة من شركة قابضة إلى فرع مملوك لها ولو جزئيًا عقد فاسد إلا بحالة الصفقة الصورية لتفادي الإجراءات المعقدة، فإن الحكم لجوهر العقد لا للصورة الشكلية المتواطئ عليها. (هـ ـ 31)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب السلم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تسليم رأس مال السلم عند العقد

146-السؤال

تقوم بعض المعاملات في أسواق المال العالمية على النحو التالي:

يقوم الوسيط ببيع بضاعة ما ليست حاضرة ولا يمكن تسليمها حالاً، ويضرب لها أجل قريب أو بعيد لتسليمها، ويقدم المشتري جزءًا من الثمن عند التعاقد، ويدفع باقي الثمن عند حلول الأجل المضروب، فبأي اسم يمكن تسمية هذا النوع من التصرفات؟ وما هو الحكم الشرعي لمثل هذه الصورة؟

الجواب

الحمد لله، والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه. أما بعد:

إن هذا النوع من التصرفات هو في الحقيقة نوع من السلم، ولكنه غير صحيح، وبيان ذلك: أن جميع الفقهاء المسلمين اتفقوا على أنه إذا اشترط في عقد بيع السلم تأجيل الثمن كله أو بعضه يكون فاسداً، لأنه يكون من قبيل الكالئ بالكالئ، وهو بيع الآجل بالآجل، وهو منهي عنه، وقد أجاز الإمام مالك رضي الله عنه تأجيل دفع الثمن كله على أن لا يكون ذلك مشروطاً في العقد.

وقد اختلف الأئمة الآخرون في ما لو أَجَّل بعض الثمن وعَجَّل بعضه من غير شرط هل يفسد العقد كله، أو يصح فيما يقابل ما عجل من الثمن؟ وبما أنه قد تبين أنه مشروط في نفس العقد، فإنَّ هذا يكون مما أجمع الفقهاء على فساده إذا كان بهذه الصورة.

حكم بيع بضاعة السلم قبل استلامها

147-السؤال

هل يجوز شرعاً أن يقوم المُسْلِمُ ببيع بضاعة السلم (المسلم فيه) لشخص آخر يحل محله وذلك قبل أن أستلم البضاعة، على أن تسلم هذه البضاعة له عوضاً عن المسلم، وربما يتكرر البيع بعد ذلك لأكثر من مشتر؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

إن بيع المسلم فيه قبل قبضه لا نعلم في تحريمه خلافاً[9]. هكذا نقل عن المغني لابن قدامة[10] وهو كتاب معتمد عند العلماء جميعاً لصحة نقوله.

والحكمة في ذلك من مثل هذا التصرف مما يثقل كاهل المستهلكين، لأن الصفقة إذا تداولتها الأيدي بالملك قبل الحيازة تتحمل أرباح كل بائع، ويتحمل الجميع المستهلكُ دون غيره، وأيضاً فإن هذا النوع من التصرف في الحقيقة من قبيل الربا لأنه يؤول إلى أنه بيع نقد بنقد متفاضلاً، وبيان ذلك: أن المشتري الأول قد دفع نقداً، ثم قبل أن يحوز البضاعة باعها بربح. وهكذا فليس في المسألة إلا بيع الدراهم بالدراهم والدينار بالدينار متفاضلاً وهو الربا، وهذا ما فهمه ابن عباس ٨ في نهيه صلى الله عليه وسلم عن بيع مالم يقبض[11].

([9]) لكن المعتمد عند الشافعية كما صححه النووي والرافعي عدم جوازه كما لا يجوز بيعه لضعف الملك. انظر شرح التنبيه للسيوطي 403/1.

([10]) المغني (415/6).

([11]) يراجع نيل الأوطار (256/5 ـ 259).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب الإجارة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم كون الشريك أجيرا

148-السؤال

هل يجوز أن يكون الشريك في الشركة أجيراً فيها؟

الجواب

ذهب الشافعية والمالكية وزفر من الحنفية أنه لا يجوز تفضيل أحد الشركاء على الآخرين سواء كانت المفاضلة بنسبة مئوية أو بمرتب مقطوع.

وذهب الحنفية (سوى زفر) والحنابلة إلى جواز تفضيل الشريك العامل في الشركة بنسبة مئوية متفق عليها، ولا نعلم أحداً من الفقهاء أجاز تفضيل الشريك العامل بمرتب مقطوع.

واتفق الكل على أنه يجوز تعيين عامل أجنبي للشركة بمرتب مقطوع أو نسبة مئوية متفق عليها.

والذي تراه الهيئة أنه يجوز إعطاء الشريك العامل بالشركة مرتباً مقطوعاً أو نسبة مئوية، وذلك لأن الشركات الآن تمثل شخصاً معنوياً (اعتبارياً)، والشريك العامل له صفتان:

صفة أنه شريك وبهذه الصفة يتحمل نصيبه من المكسب والخسارة، وصفة ثانية أنه أجير له أجر متفق عليه ممن يمثل الشركة، ولا سيما إذا اتفق على راتبه المقطوع أو غير المقطوع أمام الجمعية العامة للمساهمين.

ومما يؤكد هذا أن جميع الفقهاء أجازوا إعطاء العامل غير الشريك أجراً في نظير عمله، ولا شك أن الشريك العامل بالشركة أحرص من الأجنبي العامل بها، فلا يستساغ أن نعطي للأجنبي ما ليس للشريك الذي سيكون أحرص على مصالح الشركة من الأجنبي، ومنع الفقهاء من إعطاء الشريك أجراً أو مرتباً مقطوعاً حجتهم فيه أنهم اعتبروه مضارباً، والمضارب لا يأخذ أجراً إلا حصته المتفق عليها في العقد.

ولكن ليس الوضع كذلك في الشركات المعاصرة، لأن الفقهاء القدامى لم يكونوا يعتبرون الشركة شخصاً اعتبارياً، لأنهم ما كانوا يتصورون أن يبلغ الشركاء العدد الهائل من المساهمين في

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشركات المعاصرة.

ومبدأ أن يكون للشركة شخصية اعتبارية مبدأ تقره الشريعة الإسلامية في الجملة.

فإن الدول لها ذمة خاصة تكون دائنة ومدينة، وكذلك المسجد يجوز الوقف عليه، والوقف مطلقاً يعتبر شخصية اعتبارية.

حكم القُفْلية . الخلو

149-السؤال

ما الرأي الشرعي في موضوع القفلية أو خلو الرجل، وهي ما يدفعه المستأجر للمالك نظير استئجاره العين المؤجر بخلاف الأجر؟ وكذلك ما يدفعه المستأجر الجديد للمستأجر القديم نظير تركه العين المؤجرة؟

الجواب

ترى الهيئة أن أخذ القفلية، وهو ما يعرف عند بعض الناس بخلوِّ الرِّجْلِ، ليتمكن المستأجر من العين المؤجرة سوى الأجر المتفق عليه، هو من قبيل أكل أموال الناس بالباطل؛ لأنه مال يؤخذ لا في مقابل عين ولا منفعة، ويدفعه المستأجر اضطراراً.

وقد أجاز بعض علماء الحنفية مثل هذه المعاملة إذا كان في العين المؤجرة بضاعة أو أعيان كالدواليب وغيرها، واعتبروا أن ما يؤخذ هو في مقابل هذه العين، ومع هذا فإن الهيئة لا ترى الأخذ بهذه الفتوى، لأن ذلك من قبيل التحايل على أكل أموال الناس بالباطل، ومع هذا ترى الهيئة وجوب تدخل الدولة في مثل هذه المعاملة التي عقدت على الناس حياتهم، ويكون ضحيتَها الأشخاص العاديون، وهو ما يجب منعه. والله تعالى أعلم.

إقراض شخص لاستعمال المبلغ في دفع القفلية

150-السؤال

ما الرأي الشرعي في إقراض شخص لاستعمال هذا القرض لدفع القفلية لمحلات معينة؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الذي تراه الهيئة أن القفلية ـ وهي ما تسمى في بعض البلاد بخلو الرِّجْلِ ـ من قبيل أكل أموال الناس بالباطل.

وعلى هذا فيكون إعانة شخص على أن يفعلها إعانة له على محرم.

أخذ الخلو من المستأجر في بناية جديدة

151-السؤال

هل يجوز شرعاً أخذ الخلو (القفلية) من المستأجرين الجدد لبناية مبنية حديثاً أي: قبل أن يسكن بها أحد، علماً بأن العرف التجاري السائد يبيح ذلك، والقانون لا يمنع ذلك حسب علمنا.

مثال:

لدى الإدارة عقد مع أحد الملاك لبناء وإدارة مبنى تجاري، وذلك لحين استيفاء مبلغ التمويل وباقي المصاريف وذلك من إيراد المبنى، ففي حالة عدم جواز أخذ الخلو قد يطلب المالك أن يقوم هو بإدارة المبنى وذلك ليتمكن من أخذ الخلو، ومن ثم يسدد المبلغ المطلوب عليه لبيت التمويل، فما الحل؟

الجواب

هناك وسيلة لعدم تورط بيت التمويل في أخذ الخلو وذلك بأن يدير المالك البناية في البداية، وبعد أخذه للقفلية فله الحرية إن أراد أن يخول البنك حق الإدارة للعقار فلا مانع من إدارة البناية بعد سنة مقابل الأتعاب، ولكن عندما يكون بيت التمويل هو المسئول عن الإدارة فلا يجوز له أن يأخذ الخلو، ولا يؤثر هذا في أن العقار يكون مرهوناً بمقابل الدين.

حكم البيع المضاف للمستقبل والإيجار المنتهي بالتمليك

152-السؤال

عين نملكها ووكلنا عليها شخصاً بأن يؤجرها ويكون دفع الإيجار سنوياً أو شهرياً، وعرفنا

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حالة العين بحسابات دقيقة ومتعارف عليها دولياً كيف تكون وتؤول أسعارها، فهل يجوز لنا تقدير الثمن مسبقاً عند بدء عقد الإيجار ونقول له: نبيع عليك هذه العين عند انتهاء مدة عقد الإيجار بقيمة كذا، وهو يقول: اشتريت، وتكون هذه العين من الأعيان التي يمكن معرفة حالتها بدون غرر أو جهالة كباخرة لها صيانة أو سيارة؟

الجواب

البيع من العقود التي لا تقبل الإضافة إلى المستقبل، فهو من العقود الباتة، ولذلك لا ينعقد ولا يصح، ولكن تجوز المواعدة على التبايع، فإذا انتهت مدة الإجارة أو فسخت أحدث المتعاقدان بيعاً للعين المؤجرة.

وقت استحقاق إيجار الأرض هو يوم استلامها

153-السؤال

في حالة استئجار أرض من جمعية تعاونية لإقامة فرع لبيت التمويل عليها يستغرق تشييد وبناء هذا الفرع سنة أو سنتين تقريباً، ثم يبدأ الفرع بعد إنجازه بمباشرة أعماله، فمتى يمكن لبيت التمويل أن يدفع الأجرة اعتباراً من أول استلام الأرض من الجمعية أم من تاريخ مباشرة الفرع لأعماله؟

الجواب

إن الأجرة تسري على المستأجر من تاريخ استلامه للعين المأجورة من المؤجر، وعليه: فإن الأجرة تسري من أول استلام الأرض من الجمعية. (هـ . 6)

دفع المال لسكان العمارة مقابل إخلائها

154-السؤال

هل يجوز أن يدفع بيت التمويل (بصفته المالك) مبلغاً معيناً لسكان عمارة في مقابل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إخلائهم للعمارة؟

الجواب

إنه لا مانع لبيت التمويل الكويتي أن يدفع مبلغاً لسكان العمارة في مقابل إخلائهم لها، وهذا تصرف جائز لا غبار عليه.

ولا بد من الإشارة إلى أن الأصل في أحكام الشريعة الإسلامية أن عقد الإجارة بين المالك والمستأجر ينتهي بانتهاء مدته، وللطرفين الخيار في تجديد العقد أو إنهائه، أما في ظل القوانين الوضعية المطبقة نجد أنها وضعت قيداً على حرية المالك في إخلاء العين المؤجرة إلا بموجب الأسباب المحددة بالقوانين، ففي هذه الحالة يجوز للمالك أن يدفع مبلغاً معيناً للمستأجر في مقابل تنازله عن شغل العين المؤجرة. (هـ . 4)

التأجير لبنك لإنشاء فرع لإدارة أعماله

155-السؤال

هل يجوز شرعاً التأجير على بنك ربوي لإنشاء فرع له لإدارة أعماله؟

الجواب

الإجارة الأصل فيها الإباحة، أما بالنسبة للتأجير لبنك لا يلتزم بالتعامل وفق الشريعة الإسلامية ويخلط في معاملاته بين الحلال والحرام فالأحوط الابتعاد عنه لدرء الشبهة وسداً للذريعة. (ل . 40)

تأجير عمارة سكنية لموظفي البنوك الربوية

156-السؤال

هل يجوز تأجير عمارة سكنية لموظفي بنك ربوي؟

الجواب

يجوز تأجير عمارة سكنية لموظفي بنك ربوي. (ل . 40)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

دفع أجرة سمسرة لمن يحضر زبوناً مستأجراً

157-السؤال

يعرض علينا بعض الأشخاص إحضار مستأجرين للأعيان الخالية لدينا، ويشترطون أخذ جزء من إيجار لشهر واحد في حالة توقيعنا للعقد مع المستأجر، فهل هذا جائز؟

الجواب

جائز شرعاً؛ لأنه يعتبر أجر (سمسرة)، وهو إعطاء شيء لمن يحضر زبوناً أو عملاء. (هـ 24)

تفصيل القول في مسألة فسخ عقد الإيجار

158-السؤال

يحدث أحياناً أن يحضر أحد المستأجرين لتسليم العين المؤجرة إلينا، وذلك خلال الشهر الذي دفع إيجاره مقدماً، فهل يجوز لنا تأجير هذه العين مرة أخرى قبل انتهاء الشهر؟

الجواب

الجواب فيه تفصيل:

1 ـ إذا قدمها المستأجر لعذر قاهر يرد باقي الأجرة إليه، لأنه فسخ بعذر شرعي، حيث إن الإجارة تفسخ شرعاً بالأعذار الطارئة.

2 ـ إذا قدمها لرغبة له بترك العين المؤجرة، فإذا وافق بيتك على الفسخ ترد عليه باقي الأجرة، لأنه فسخ اتفاقي كالإقالة.

أما إذا أخبر بأن الشقة ستبقى باسمه إلى نهاية المدة ولا تؤجر لغيره فلا يرد عليه الباقي، وتكون تحت تصرف المستأجر لها حين انتهاء المدة المحددة.

(هـ ـ 24)

التعويض عن الأضرار في العين المستأجرة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

159-السؤال

يقوم بعض المستأجرين لدينا في عقارات بيت التمويل بالمطالبة بالتعويض عن أضرار لحقت بأثاث الشقة نتيجة طفح المجاري بها، علماً بأننا لا نستطيع تحميل المسئولية لأي من المالك أو المستأجر لغموض الأسباب التي أدت إلى ذلك، لذا يرجى إبداء الرأي الشرعي في ذلك.

الجواب

الأصل الشرعي أن المتسبب في الضرر هو الذي يتحمل التعويض، وتدرس كل حالة على حدة، ويراعى ما فيها من العرف أو القضاء. (هـ. 54)

استرجاع مبلغ الدلالة إذا فسخ عقد البيع أو الإيجار

160-السؤال

هل يجوز استرجاع مبلغ (الدلالة)[12] الذي دفع للدلّال إذا تم إقالة البيع وفسخ العقد؟

الجواب

إن مبلغ الدلالة حق خالص للدلال لا يجوز استرجاعه ولو تم فسخ العقد. (هـ. 6)

طلب إلغاء العقد بعد بدء الإجارة

161-السؤال

تم توقيع عقد إيجار محل على أن تبدأ الإجارة في بحيث يعطى المستأجر مهلة مدة ثلاث شهور لعمل الديكورات واستخراج الرخص، في نهاية الشهر الثالث طلب المستأجر فسخ العقد ورد الإيجار المدفوع والتأمين، فهل يحق لنا كإدارة في حالة الموافقة على الإلغاء أن نقتطع جزء من الإيجار أو التأمين.

([12]) أي: السمسرة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

إذا ثبت أن للمستأجر عذراً قهرياً لفسخ عقد الإيجار وبعد مدة من سريانه فإن الإجارة تفسخ منذ ذلك التاريخ، ويحق للمؤجر تقاضي الأجرة منذ سريان العقد لغاية ثبوت العذر القهري، ويرد للمستأجر ما زاد عن ذلك. (هـ. 61)

حكم خصم خاص للمتزوجين الجدد المستأجرين شققاً سكنية

162-السؤال

نود إفادتكم بأن إدارة وصيانة العقارات تعتزم عمل خصم خاص للمتزوجين الجدد المستأجرين شققاً سكنية لديها، وعليه يرجى الإفادة من الناحية الشرعية عن الأمور التالية:

1 . هل يجوز أن يتمتع بالخصم المستأجر الجديد حديث الزواج دون مثيله المستأجر القديم؟

2 . هل يجوز أن يتمتع بالخصم المذكور الساكن القديم حديث الزواج في حالة مطالبته بذلك دون مثيله الذي لم يعلم بالخصم ولم يطالب بهذا الخصم؟

الجواب

إن المستأجر المتزوج الجديد الذي اشترط في عقد إيجاره أن يتمتع بهذا الخصم فإنه يجب على البنك أن يفي بهذا الشرط، وأما من استأجر بغير هذا الشرط ولم يكن هذا الشرط ملحوظاً له أو ملفوظاً فإنه لا يجب على البنك تقديم هذا الخصم له، ولكن إن عاملتموه بهذا الشرط فلا حرج عليكم.

حكم تأجير بعض أملاك البنك لسفارة أجنبية غير مسلمة

163-السؤال

هل يجوز شرعاً تأجير بعض أملاك البنك لسفارة أجنبية غير مسلمة؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

رأت الهيئة أنه يجوز تأجير بعض أملاك بيت التمويل لسفارة أجنبية غير مسلمة، لأن العقد يقع على استخدام العقار للتواجد فيه لإنجاز معاملات واستقبال مراجعين، وهذا جائز شرعاً.

وأما ما قد يقع من المتواجدين في هذا العقار من أعمال محرمة فالإثم عليهم وليست هي محل العقد، وإنما قد تحصل تبعاً كما تحصل من أي مستأجر غير مسلم أو من مسلم فاسق، وليس من شروط الإجارة أن يكون المستأجر مسلماً تقياً. (هـ. 68)

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لمعدات

164-السؤال

إذا تم عقد إيجار مع واعد بالشراء لمعدات معينة بسعر محدد عند انتهاء عقد الإيجار بتاريخ محدد، فما الحكم الشرعي في ذلك؟

. في حالة أن العقد يمكن تجديده (عقد الإيجار) لمدة أخرى مماثلة هل يجوز أن يكون هناك وعدان بالشراء، وعد بسعر عن انتهاء عقد الإيجار الأول (قبل التجديد)، وآخر بعد انتهاء التجديد لعقد الإيجار بسعر آخر؟

الجواب

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك إذا تم فيه التملك بعقد بيع في حينه مستقلاً عن عقد الإيجار جائز، سواء كان مسبوقاً بوعد واحد أو بوعدين أو أكثر، لأن العبرة بالعقد لا بالوعد.

حكم أخذ أجرة نظير دراسة لتوفير مستثمرين ويدخل البنك مع جملة المستثمرين

165-السؤال

عميل يرغب باستئجار عين ويطلب من بيت التمويل الكويتي التوسط لإجراء دراسة حول جدوى العملية تمهيداً لدعوة المستثمرين الآخرين للمشاركة في العملية معه هو، والسؤال: هل يجوز نظير ذلك أخذ مبلغ مقطوع من هذا العميل مع العلم أن بيت التمويل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الكويتي سيكون أحد الأطراف المشاركين بالعملية بعد دراستها وتوفير مستثمرين لإجرائها؟

الجواب

إذا قام بيت التمويل الكويتي بدراسة جدوى لتوفير مستثمرين لعملية ثم دخل في العملية نفسها، فإن هناك عملين مستقلين: أحدهما الوساطة أو السمسرة ويجوز تقاضي أجرة عنها حسب الاتفاق من أحد الطرفين المتوسط لصالحهما، أو من كليهما، والعمل الآخر هو: المشاركة في الاستثمار بعد تمام الوساطة، ويجوز لذلك الوسيط (بيت التمويل مثلاً) أن يدخل فيها بنسبة من الربح حسب الاتفاق، ولا تعارض بين العمليتين شرعًا. (هـ. 74)

حكم تأجير المبنى قبل إتمام بنائه

166-السؤال

هل يصح تأجير مبنى وضعت مخططاته التفصيلية ولم يبن بعد، على أن تسلم العين بعد تمام بنائها على الصورة التي وردت في المخططات التفصيلية المرخصة من الجهات المختصة؟

الجواب

لا يجوز تأجير مبنى وضعت مخططاته ولم يبن بعد على أن تسلم العين بعد تمام بنائها، لأنه إجارة لمعدوم، ولا يمكن ضبطه بالمواصفات، ولوجود جهالة مفضية إلى النزاع من حيث الزمن ومن حيث المواصفات.

حكم أخذ الأجرة على التسويق بالإضافة إلى نسبة من المبيعات عند ازدياد حجم المبيعات

167-السؤال

يتفق بيت التمويل الكويتي مع شخص لتسويق بضاعة مقابل أجر شهري ثابت، وحتى يزيد حجم المبيعات فإنه يعطي لهذا الشخص نسبة من قيمة المبيعات زائدة عن الأجر المتفق عليه تشجيعاً له.

فهل يجوز ذلك؟ وما التصور الشرعي لهذه المسألة؟ وإذا لم يجز فما المخرج الشرعي

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لذلك؟

الجواب

يجوز أن يتفق بيت التمويل الكويتي مع شخص لتسويق بضاعة مقابل أجر شهري ثابت، مع نسبة من قيمة المبيعات عند ازدياد حجم المبيعات، لأنه يعتبر أجيراً بأجر معلوم مع الوعد بجائزة. (هـ. 161)

حكم تحميل المستأجر تكاليف صيانة العين المستأجرة

168-السؤال

على من تلزم صيانة الباخرة في حالة التأجير؟ وهل يجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على أن يتحمل المستأجر نفقات الصيانة؟

وهل يجوز وعد المالك للمستأجر بهبة الباخرة مشروطة لسداده للأجرة كاملة؟

وهل يجوز إصدار إيجاب محدد بوقت لبيع الباخرة بسعر معين؟

الجواب

يلتزم المالك بالصيانة المتعلقة بالعين المأجورة والتي يتوقف عليها بقاء العين وأصل الانتفاع بها عرفًا، إذا لم يكن هناك نص بخلافه.

ويجوز أن يتم الاتفاق بين المالك والمستأجر على أن يتحمل المستأجر نفقات الصيانة الأخرى . غير اللازمة لبقاء العين ولأصل المنفعة . إذا كانت منضبطة أي معروفة مبدئياً بحسب العرف الذي يجعل جهالتها غير مفضية للنزاع، وهذا في حالة إيجار البواخر خالية من عناصر التشغيل.

أما في حالة إيجارها مأهولة بعناصر التشغيل (الربان ونحوه..) فيجوز أن يتحمل المستأجر مقابل هؤلاء لأنه بمثابة استئجارها خالية، أما نفقات الصيانة فهي بحسب النوعين المشار إليهما سابقًا، فما كان متعلقًا بالعين لأصل الانتفاع فهو على المالك، وما عداه يمكن أن يتحمله المستأجر، ويجوز تحميل التأمين للمستأجر إذا كان مبلغه معلومًا لأنه يعتبر جُزءاً من الأجرة.

. يجوز في الإيجار وعد المالك للمستأجر بهبة العين المأجورة عند انتهاء مدة الإجارة، وهي

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هبة معلقة على سداده الأجرة كاملة (وعلى ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدورة الثالثة)[13].

. يجوز إصدار إيجاب محدد بوقت لبيع شيء بسعر معين، ويعتبر الموجب ملزماً بهذا الإيجاب طيلة مدته، وللطرف الآخر القبول أو عدمه خلال المدة (وهذا المبدأ معتبر لدى فقهاء المالكية). (هـ. 163)

حكم تعديل عقد الإيجار إذا أوجبت الحكومة على المؤجرين إضافات جديدة

169-السؤال

إذا أوجبت الحكومة على المؤجرين إضافات جديدة على الأعيان المؤجرة، فهل يجوز تعديل عقد الإجارة بحيث يضاف إلى الأجرة زيادة مناسبة في مقابل زيادة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة؟

الجواب

يجوز تبديل عقد الإيجار مع المستأجر بعد إدخال هذه الإضافات الجديدة بزيادة مناسبة في الأجرة حيث يرضى بها المستأجر، وذلك لزيادة انتفاعه بالعين المؤجرة بعد إضافة هذه المغيرات.

وإذا لم يرض المستأجر بهذه الزيادة في الأجرة فإن المالك هو الذي يتحمل وحده تكاليف هذه الإضافات؛ لأنها تتصل بملكه وتؤول ملكيتها إليه مع العين المؤجرة. (هـ. 170)

حكم تأجير الطائرات على من يقدم على متنها خمراً

170-السؤال

هل يجوز تأجير طائرات على من يقدم الخمر بيعًا للركاب المسلمين وغيرهم؟

([13]) انظر: القرار رقم: 44 (5/6).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

اطلعت الهيئة على فتوى وزارة الأوقاف المرقمة 28ع/89 ووافقت عليها، ورأت أنها تصلح جواباً لهذا السؤال، ونصها:

«يجوز للشركة المالكة للطائرة أن تؤجر طائراتها لشركة طيران أخرى إذا كان الغرض من الإجارة مباحاً كنقل الركاب أو البضائع غير المحرمة، حتى لو علمت الشركة المؤجرة أن الشركة المستأجرة تقوم بتقديم الخمور، أو أن الركاب يحملون الخمر معهم، وذلك لأن موضوع الإجارة الأصلي مباح، وما يحصل من تقديم الخمور ليس داخلاً في موضوع الإجارة، وإثمه على فاعله. على أن الأولى أن تشترط الشركة المؤجرة في عقد الإجارة امتناع الشركة المستأجرة عن تقديم الخمور والمحرمات على طائراتها.

أما إذا كان الغرض الأساسي من الاستئجار محرماً كشحن الخمور أو شحن الأسلحة لأعداء الإسلام فلا تجوز تلك الإجارة، ويأثم مالك الطائرة وكل من له علاقة بذلك.

وعلى هذا: فإن كان موضوع الإجارة مباحاً فالأجرة حلال، وإذا كان موضوع الإجارة محرماً فالأجرة حرام».

وتستحسن الهيئة أن يبدي بيت التمويل الكويتي رغبته للمستأجر بعدم تقديم الخمر للركاب ولا بيعها ولا السماح بتناولها، انسجاماً مع ما يلتزم به بيت التمويل الكويتي من التقيد بأحكام الشريعة الإسلامية. (هـ. 183)

حكم تأجير الشريك حصته من العين على الشريك الآخر

171-السؤال

هل يجوز للشريك في عين ما على سبيل الشيوع أن يؤجر حصته من العين على شريكه الآخر؟

الجواب

يجوز لأحد الشريكين في عين مملوكة لهما على الشيوع أن يؤجر نصيبه لشريكه بأجرة متفق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

عليها ولمدة معلومة، ويظل كل من الشريكين (المؤجر والمستأجر) مسئولاً عن تبعة ونفقة نصيبه، فيتحمل الشريك المؤجر ـ بصفته مالكاً لنصف العين ـ نصف نفقات الصيانة والمصاريف الإدارية الناشئة عن الملك، وكذلك الأضرار والتلف في العين. (هـ ـ 186)

حكم التأجير المنتهي بالتمليك

172-السؤال

هل يجوز شرعاً أن يؤجر بيت التمويل سيارات مملوكة لإحدى الشركات لمدة معينة، على أن تؤول نصف ملكية هذه السيارات بعد نهاية مدة الإجارة للشركة المستأجرة؟

الجواب

السؤال في شقه الأول جائز شرعاً وهو إجارة السيارات للشركة.

أما الشق الثاني من السؤال وهو أيلولة نصف ملكية السيارات للشركة المستأجرة بعد نهاية مدة الإجارة فتنطبق عليه أحكام الوعد بالشراء المعمول به ببيت التمويل، فلا بد من اتفاق جديد في حينه على بيع السيارات المراد بيعها، وإلا كان من (بيعتين في بيعة واحدة). (ل ـ 27)

بيع جزء من العقار وتأجير الباقي للعميل نفسه

173-السؤال

هل يجوز أن يتفق البنك الإسلامي مع أحد عملائه ببيعه منزلاً بأسلوب الملكية التناقصية، حيث يتفق البنك على بيع 30% من المنزل، كما يتفق على تأجير المنزل للعميل بمبلغ معلوم ويتم توزيع الإيجار كل بنسبته، وأن يكون هناك اتفاق بينهما على بيع 10% سنوياً من حصة البنك للعميل بمبلغ محدد مسبقاً، بحيث يلتزم الطرفان إتمام الاتفاق سواء ارتفعت أو انخفضت الأسعار، كما لا يجوز تعديل القيمة الإيجارية للمنزل المتفق عليه؟

الجواب

هذه العميلة بيع منجز لجزء معلوم شائع من المنزل ثم إيجار الباقي بأجرةٍ معلومة، ثم هناك مواعدة على بيع بقية المنزل بعقود مستقلة في حينها مع تحديد ثمن البيع، وكلما تملك المستأجر

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

جزءاً جديداً شائعاً من المنزل خفض من الأجرة ما يقابله، والأجرة معلومة من خلال النسبة المحددة في الوعد، فالبيع صحيح والإجارة صحيحة لمعلومية الأجرة بالحساب.

المراحل الشرعية لعملية التورق

174-السؤال

ما هي الضوابط والوسائل الشرعية لإتمام عمليات التورق للعملاء الراغبين في الحصول على السيولة؟

الجواب

مراحل عملية التورق المقترحة:

رأت اللجنة جواز إجراء عملية التورق (المقترحة) لتوفير السيولة لبعض العملاء عن طريقها، وذلك بسلوك المراحل التالية:

أ ـ المواعدة مع العميل:

وذلك بوعده بالبيع إليه بالأجل لما سيتم شراؤه لصالح بيت التمويل الكويتي، وفائدة هذه المواعدة التوثق من رغبته في إتمام العملية، لئلا يشتري بيت التمويل الكويتي البضاعة ثم لا يجد

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مشترياً آخر لها.

ب ـ الشراء من السوق الدولية:

يقوم بيت التمويل بشراء السلعة من السوق الدولية من الشركة البائعة بالنقد عن طريق الشاشة مع طباعة عقد أو عن طريق تبادل تلكسات، مع تحديد السلعة المبيعة تحديداً كافياً.

ج ـ البيع للعميل بالأجل:

بعد تملك بيت التمويل للسلعة يبيعها إلى العميل بالأجل مساومة بثمن محدد (ومن الممكن البيع بالمرابحة لكن لا حاجة لها هنا).

د ـ هناك أسلوبان للمرحلة الأخيرة وهما:

(الأسلوب الأول):

قيام بيت التمويل الكويتي بالوكالة عن العميل ببيع البضاعة التي صارت مملوكة له، وذلك في السوق الدولية لصالح العميل، فإذا تم البيع إلى الشركة البائعة نفسها ففي هذه الحالة لابد أن يكون البيع لها بالنقد تحاشياً للعينة، لأنها تجري في حق وكيل الطرفين.

(الأسلوب الثاني المفضل):

انفراد العميل بالتصرف بعيداً عن بيت التمويل الكويتي باللجوء إلى وكيل آخر، وهذا الأسلوب هو المفضل لأنه أبعد عن الشبهة.

وهذه العملية ليست من العينة، بل هي من التورق، وهو جائز ـ وإن كان بعض الفقهاء كرهه تنزيهًا ـ، ويُفَضَّلُ أن يكون إجراؤها في المرحلة الأخيرة عن طريق وكيل آخر غير بيت التمويل الكويتي.

حكم التورق إذا أصبح ديدناً للتاجر

175-السؤال

ما حكم عملية التورق، وما هو الواجب علينا القيام به؟ وهل يختلف الحكم إذا كان

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التاجر يرغب في إتمام عمليات التورق مع البنك بصورة مستمرة لتوفير احتياجاته من السيولة؟

الجواب

لا مانع شرعاً من صور البيع المشروع، ولكن كره ذلك بعض العلماء إذا كان العميل قد اتخذ التورق ديدناً له (عادة مستمرة). (ل ـ 32)

حكم التورق إذا قام المتورق ببيع البضاعة لطرف ثالث

176-السؤال

هل يجوز أن يخصص مبلغ من النقود لشراء بضائع عند طلب المتورق وبيعها بالأجل عليه، ليبيعها هو على من يشاء وقت ما يشاء بالنقد وينتفع بها؟

الجواب

يجوز شراء البضائع وبيعها بالتورق، ولكن شريطة ألا يظهر بيت التمويل الكويتي إلا في المرحلة الأولى فقط، وهي أن يبيع للعميل (المتورق) البضاعة المملوكة لبيت التمويل والموجودة لدى وكيله مع إعطائه البيانات الكافية لاستلام البضاعة، ويترك للعميل التصرف في بيعها عن طريق أي وكيل يختاره.

(هـ ـ 147)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم شراء العملة نقداً بسعر أقل من السعر السائد

177-السؤال

هل هناك ما يمنع شرعاً من شراء العملات نقداً وبسعر أقل من السعر السائد إذا كان الشراء من أحد البنوك التي نتعامل معها على نطاق واسع؟

الجواب

بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه. أما بعد:

فإن لم يكن هناك تحديد من ولي الأمر لسعر هذه العملات فالعبرة بما اتفق عليه الطرفان، على أن يكون النقد يداً بيد أو ما يقوم مقام ذلك من تقييد الحساب من خلال الطرفين فوراً. والله أعلم.

حكم شراء عملة أجنبية من بنك وخصم قيمة العملة من حسابنا لديه

178-السؤال

أ . ما مدى شرعية شراء عملة أجنبية من البنوك التجارية وخصم قيمة هذه العملة من حسابنا الدائن لديهم؟

ب . ما مدى شرعية المعاملة الممتازة في أسعار العملات بين بيت التمويل والبنوك التجارية، مع الأخذ بعين الاعتبار أن معاملة الصرف تتم بالنقد والتسليم الفوري عن طريق إجراء قيود المديونية والدائنية بنفس الوقت؟

الجواب

بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا رسول الله وعلى آله وصحبه

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ومن والاه. أما بعد:

فإن هذه المعاملة صحيحة لأن شراء العملة منها يكون من قبيل سداد ما عليها من ديون إما كلها أو بعضها عن طريق المقاصة.

أما بخصوص السؤال الثاني فإن هذه المعاملة ـ متى روعي فيها القبض في مجلس العقد ـ صحيحة، وتكون المعاملة الممتازة بين البنوك بعضها البعض من قبيل حسن المعاملة، وهي ممدوحة شرعاً، على أن لا يشترط في عقود القرض بين بيت التمويل وغيره من البنوك أن يعامل معاملة خاصة.

والله سبحانه أعلم.

حكم المتاجرة بالذهب والمعادن

179-السؤال

الذهب وبعض المعادن الأخرى لها أسواق عالمية منتظمة «بورصات»، والتعامل يكون في الذهب تبراً في شكل قضبان أو سبائك أي غير المضروب، ويتم التعامل بواسطة متخصصين، وهنالك العديد من أساليب التعامل في الذهب، والذي يهمنا فقط منها نوعان:

النوع الأول: الشراء والاستلام والتخزين عند تدني الأسعار ثم البيع والتسليم عند ارتفاع الأسعار.

والنوع الثاني: وهو عبارة عن وعد بالشراء ووعد بالبيع في آن واحد، وهو مما يعرف بالشراء والبيع المتوازيين، يتفق فيه على السلعة بمواصفات محددة بدقة وعلى الكمية وتاريخ الاستلام في حالة الشراء وتاريخ التسليم في حالة البيع، وعند حلول الأجل المقرر يتم تنفيذ الوعد.

فما هو الحكم الشرعي في هاتين الصورتين؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الحمد لله الذي يقول الحق وهو يهدي السبيل، والصلاة والسلام على رسول الله أرشدنا إلى الطريق المستقيم، وعلى آله وصحبه الذين اهتدوا بهديه وسلكوا طريقه وعلى من جاء بعدهم إلى يوم الدين.. أما بعد:

1 ـ فإن الذهب والفضة اعتبرهما الشرع الشريف أثماناً لا فرق في ذلك بين مضروبهما أو تبرهما أو مصاغهما، ولابد من مراعاة قواعد الصرف فيهما لأن تكون مثلاً بمثل يداً بيد للأحاديث الكثيرة الواردة في هذا الباب، والتي لم تفرق بين المضروب وغير المضروب، ومن ذلك ما ذكره ابن تيمية[14] في كتابه «منتقى الأخبار» والذي تولى شرحه محمد بن علي الشوكاني ونذكر على سبيل المثال لا الحصر: عن أبي سعيد رضي الله عنه ، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «**لا تبيعوا الذهب بالذهب، إلا مِثْلاً بِمِثْل، ولا تُشِفُّوا بعضها على بعض، ولا تبيعوا الوَرِقَ بالوَرِقِ إلا مثْلاً بمثْل، ولا تُشِفُّوا بعضها على بعض، ولا تبيعوا منهما غائباً بناجز**» [متفق عليه].

وفي لفظ «**الذهب بالذهب، والفضة بالفضة، والبر بالبر، والشعير بالشعير، والتمر بالتمر، والملح بالملح، مثلاً بمثل، يداً بيد، فمن زاد أو استزاد فقد أربى، الآخذ والمعطي فيه سواء**» [رواه أحمد والبخاري].

وقال الشوكاني في أول باب ما يجري فيه الربا ما يأتي[15]:

(قوله): «**الذهب بالذهب**» ويدخل في الذهب جميع أنواعه من مضروب ومنقوش وجيد ورديء وصحيح ومكسر وحلي وتبر وخالص ومغشوش، وقد نقل النووي وغيره الإجماع على ذلك[16].

ومن هذا يتبين لنا أنه لا فرق في الأحكام بين أن يكون الذهب والفضة أن يكونا سبائك أو مضروبين أو غير ذلك كما تقدم.

2 ـ أما عن مبادلة الذهب والفضة سواء كانا مضروبين أو غير مضروبين بالأوراق النقدية

([14]) هو أبو البركات مجد الدين ابن تيمية، المتوفى سنة 652هـ.

([15]) «نيل الأوطار» (567/3)، ط. دار الكتاب العربي.

([16]) «شرح صحيح مسلم» (10/11) ط. المصرية القديمة. ونقل الإجماع غير واحدٍ من العلماء.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

(البنكنوت)، فإن هذه الأوراق (البنكنوت) تأخذ حكم النقدين في جميع الأحكام سواء كان في وجود الزكاة أو في مبادلة بعضها ببعض، وهذا الرأي موافق لرأي هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية.

فقد جاء في قرار رقم 10 بتاريخ 1393/4/16هـ بعد استعراض آراء المختصين من الاقتصاديين جاء في الفتوى ما يأتي:

«بناء على أن النقد هو كل شيء يجري اعتباره في العادة أو الاصطلاح بحيث يلقى قبولاً عاماً كوسيط للتبادل، كما أشار إلى ذلك شيخ الإسلام ابن تيمية حيث قال: وأما الدرهم والدينار فما يعرف له حد طبعي ولا شرعي، بل مرجعه إلى العادة والاصطلاح، وذلك لأنه في الأصل لا يتعلق بالمقصود به، بل الغرض أن يكون معياراً لما يتعاملون به، والدراهم والدنانير لا تقصد لنفسها بل هي وسيلة إلى التعامل بها، ولهذا كانت أثماناً، إلى أن قال: والوسيلة المحضة التي لا يتعلق بها غرض لا بمادتها ولا بصورتها يحصل بها المقصود كيفما كانت. ا.هـ [ج251/29 من مجموع الفتاوى]. وذكر نحو ذلك الإمام مالك في «المدونة»[17] من كتاب الصرف حيث قال: ولو أن الناس أجازوا بينهم الجلود حتى يكون لها سكة وعين لكرهتها أن تباع بالذهب والورق نسيئة، وعليه فإن الصورة الأولى في بيع وشراء الذهب والفضة في الأسواق العالمية بالنقد الورقي تجري عليه أحكام الصرف المبينة آنفاً.

وأما الصورة الثانية: فينظر إذا اعتبرنا الوعد ملزماً فيكون الحكم كما تقدم في الصرف، وإذا اعتبرناه غير ملزم فلابد أن تراعى أحكام الصرف.

حكم الوعد ببيع العملة

180-السؤال

هل يجوز الاتفاق على بيع أو شراء العملة، بسعر يتفق عليه مقدماً، على أن تنفذ العملية في زمن لاحق، ويكون التسليم والاستلام بالنقد وفي وقت واحد؟

الجواب

([17]) «المدونة» (396/3).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه. أما بعد:

فأما مثل هذه المعاملة تعتبر وعداً بالبيع، فإن أنفذاه على الصورة الواردة في السؤال فلا مانع شرعاً. والله أعلم.

وزيادة لإيضاح هذه المسألة:

إن تنفيذ هذا الوعد على الصورة الواردة يكون مشروعاً، ولكنه إذا اقترن الوعد بما يدل على أنه عقد بيع بأن دفع بعض الثمن دون البعض، فيكون من قبيل بيع الكالئ بالكالئ (المؤجل بالمؤجل)، وهو ممنوع مطلقاً، ولا سيما في عقد الصرف الذي يشترط لصحته تقابض كلا البدلين في مجلس العقد، ويعتبر اشتراط التأجيل مفسداً له عند جميع الأئمة.

حكم التواعد على بيع وشراء الذهب والفضة في المستقبل

181-السؤال

ما الرأي الشرعي في الوعد ببيع وشراء الذهب أو الفضة في المستقبل؟

الجواب

أما الوعد بالبيع والشراء للذهب أو الفضة في المستقبل فإنه فتح للتحايل على بيع الكالئ بالكالئ، وهو ممنوع في كل شيء فضلاً عن الذهب والفضة اللذين شدد الشارع بوجوب التقابض فيهما في مجلس العقد.

هذا الذي تراه الهيئة، لأنه هو الرأي الذي ترجح عندها بعد استعراض الأدلة أخذاً بالنصوص وبروح الشريعة، والله يهدينا ـ جميعاً ـ إلى خير ما يحب ويرضى.

حكم التوكيل ببيع الذهب على الوكيل أو غيره

182-السؤال

ما الرأي الشرعي في إيداع بعض البنوك الأجنبية قدراً من الذهب عند بعض الصيارفة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ليتولى بيعه لحساب البنك المودع، وأحياناً لا تأخذ من الصيرفي تأميناً، وأحياناً تأخذ تأميناً على قدر ثقتها به، ثم يتولى الصيرفي بيع هذا الذهب أو بعضه بالسعر الحالي إما لغيره أو لنفسه، على أن يخصم الثمن من الوديعة التي لدى البنك (الأجنبي)؟

الجواب

بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه. أما بعد:

فإن هذا الصيرفي يعتبر ـ في نظر الشريعة ـ وكيلاً عن البنك المودع وهذا الذهب في يده أمانة، والأصل في الأمانات أن لا تكون مضمونة إلا بالإهمال أو التعدي، ولكن نظراً لفساد الذمم يمكن أن يضمن الأمناء بأي وسيلة من وسائل التوثيق، ولنا في السلف الصالح خير أسوة فقد ضَمَّنوا الصُّنَّاع عند ضياع المتاع في أيديهم، وهذا الصيرفي ـ باعتباره وكيلاً ـ له أن يأخذ أجراً على هذه المعاملة على أن يكون هذا الأجر متفقاً عليه، فإذا باع للغير فالأمر ظاهر بأنه تصرف في حدود ولايته كوكيل، ويجب أن يقبض الثمن فوراً من المشتري أخذاً بنص الحديث المشهور: «**الذهب بالذهب، مثلاً بمثل، يداً بيد، والفضل ربا**..» الخ [رواه مسلم]، وقوله صلى الله عليه وسلم: «**الذهب بالذهب ربا، إلا هاء وهاء**..» [رواه البخاري]، ويكون الحساب بين هذا الوكيل والبنك المودع على سبيل المقاصة بالطرق الحسابية المعروفة.

وأما إذا اشترى لنفسه فلا بد من إعلام البنك المودع بهذا، لتتم الصفقة من قبيل وحدة المجلس التي اشترطها الشرع لمثل هذا العقد، تيسيراً على الناس وأخذاً بالعرف التجاري السائد، كما أنه إذا اتفق البنك على خصم الثمن من الوديعة يعتبر تقابضاً في المجلس، فإن لم يكن له وديعة فلا بد من الدفع الفوري بالطرق المتعارف عليها الآن.

والله سبحانه وتعالى أعلم.

أخذ العمولة على صرف الشيك بالعملة المحلية

183-السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أحضر لنا أحد العملاء شيكاً من أحد البنوك الإسلامية بالدولار الأمريكي مسحوباً على حساب البنك المذكور لدينا بالدولار الأمريكي، وبما أن الرصيد الحقيقي لهذا البنك موجود في حسابنا ومع مراسلنا في نيويورك لذا فإننا نقوم بما يلي:

1 . إما أن نشتري الشيك من العميل وندفع له قيمة العملة بالدينار الكويتي نقداً حسب السعر السائد في ذلك اليوم.

2 . أو تخصم نسبة معينة من قيمة الشيك كرسم عمولة وندفع له بالدولار الأمريكي، فهل هذا جائز شرعاً أم لا؟

الجواب

يجوز صرف الشيك له بالدينار الكويتي بسعر يوم الصرف، وأما أخذ نسبة معينة من قيمة الشيك كرسم عمولة فلا يجوز شرعاً.

وفي حالة رغبة العميل في تحصيل قيمة الشيك بالدولار فعليه استلام قيمة الشيك بالدينار الكويتي بسعر يوم الصرف، ويمكنه شراء الدولار من أي مصدر. (ل . 44)

تأجيل قبض العملة في حالة إتمام عملية الصرف في البنك الذي فتح له اعتمادًا لشراء بضائع واستيرادها

184-السؤال

يستورد شخص بضائع ويعطى تسهيلاً بالدفع من المصدر، فبدل أن يدفع مباشرة يدفع المبلغ بعد 180 يوماً من شحن البضائع، فيقوم بفتح اعتماد استيراد هذه البضائع وينص الاعتماد بالدفع بعد 180 يوم من تاريخ الشحن، ويقوم العميل بشراء العملة المطلوبة لسداد قيمة الاعتماد من البنك ويبقى المبلغ في البنك حتى تاريخ استحقاق الدفع حيث يقوم البنك بالدفع نيابة عنه.

وكون البنك يحتفظ بالمبلغ حتى موعد السداد يعرض على العميل سعراً أفضل للعملة من السعر العادي، فهل يجوز ذلك؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

لا يجوز تأجيل قبض العملة في الصرف بشرط أو بغير شرط، ولكن يجوز بعد الصرف الفوري إيداعها لدى البنك لحين الطلب أو الأمر بالدفع.

(ل ـ 40)

تقاضي عمولة تعويضية عن عدم تحصيل فرق العملة

185-السؤال

جرى العرف في البنوك التجارية أنه في حالة فتح اعتماد عادي بعملة أجنبية مع وجود تعليمات من العميل بأن تخصم قيمة الاعتماد من حسابه الجاري بنفس عملة الاعتماد: أن تستوفي البنوك في هذه الحالة عمولة تعويضية عن عدم تحصيل فرق العملة، حيث إن البنوك تأخذ عمولة على بيع العملة الأجنبية، وفي هذه الحالة تحرم من مثل هذه العمولة، فهل يجوز لبيت التمويل الكويتي أخذ مثل هذه العمولة؟

الجواب

لا يجوز شرعاً، لأنه أكل أموال الناس بالباطل. (ل ـ 42)

حكم الإقراض المتبادل

186-السؤال

إن موضوع تبادل الودائع ينطبق عليه القاعدة الفقهية: (كل قرض جر نفعاً فهو ربا)، والسبب في ذلك أنه لو لم يتفق الطرفان على الاقتراض المتبادل لما حدث من جانب واحد، نرجو بيان الحكم الشرعي في ذلك؟

الجواب

القاعدة الفقهية المذكورة في السؤال لا تنطبق عليه لأنه ليس نفعاً من ذات القرض، حيث يرد مثل ما اقترض من غير زيادة مادية منه أو من جنس آخر، وإنما النفع من الإقدام على التعامل مع من يعاملك وهذا شأن التجارة. (ل ـ 42)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إذا انكشف حساب التوفير فما أخذه العميل يكون قرضًا لا دخل له في الربح والخسارة

187-السؤال

من المعلوم أن حساب التوفير في بيت التمويل هو حساب استثماري، ومتى ما تحقق عائد على الاستثمارات فلأصحاب هذه الحسابات حصة في هذا العائد تتناسب والأرصدةَ الدائنة في هذه الحسابات، والمدةَ التي مكثتها هذه الأرصدة الدائنة في الحسابات.

فهل لبيت التمويل أن يكشف هذه الحسابات بأن يسمح لأصحابها بالسحب بأكثر من الرصيد المحصل المتاح؟

وإذا حدث وسحب العميل من هذه الحسابات أكثر من الرصيد المتاح، وحدثت خسارة . لا قدر الله . فما مدى تحمل هذه الحسابات المكشوفة للخسارة الحادثة؟

الجواب

إذا كُشِفَتْ حسابات التوفير، أي لم يكن لها رصيد، فيكون ما أعطاه البنك للعميل قرضاً حسناً لا يشارك في الربح ولا الخسارة. (هـ . 11)

المعتبر في سعر الصرف تاريخ تقييد المبلغ من قبل البنك المراسل بالخارج

188-السؤال

إذا أحضر العميل لنا شيكاً بالعملة الأجنبية مسحوباً على بنك في الخارج، لكي نقوم بتحصيل المبلغ له، ونودع ما يعادله بالدينار الكويتي في حسابه الجاري، فبأي سعر تسجل القيمة؟ هل يلزم اتخاذ أي إجراء سلفاً من الوجهة الشرعية وذلك لنقوم بتوضيحه للعميل؟

الجواب

نظراً إلى أن تحصيل الشيك بالعملة الأجنبية على بنك في الخارج هو من قبيل التوكيل للبنك بأجر (عمولة) فإن المحاسبة تكون طبقاً للسعر يوم تقييد المبلغ من قبل البنك المراسل في الخارج لحساب بيت التمويل، ويقيد المبلغ في حساب العميل بما يعادله بالدينار الكويتي بالسعر في ذلك

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

اليوم، لأنها معاملة صرف في الذمة في ذلك التاريخ، ولا عبرة بالسعر يوم تقييد بيت التمويل المبلغ ثانية لحساب العميل في دفاتر البيت، ويستحق البيت العمولة المتفق عليها أو المتعارف عليها مصرفياً، وعلى البيت إعلام العميل بهذا الإجراء قطعاً للنزاع. (ل ـ 47)

إجراء عملية المرابحة بالدولار وتحويله للدينار بالسعر المصرفي يوم الشراء من المصدر

189-السؤال

في حالة تقييد عملية المرابحة العالمية بالدينار الكويتي فإن إدارة الاستثمار تطلب كتباً للموافقة والعلم من الوكيل والمشتري بأن العملية ستقيد بالدينار بالقيمة يوم الشراء من المصدر، وفي بعض الحالات التي تكون دفاتر المشتري كلها على عملة خلاف الدينار الكويتي (إسترليني على سبيل المثال) فإن المشتري يطلب أن تدون فواتير البيع بعملته (الإسترلينية) ومقابلتها بالدينار الكويتي فهل في ذلك بأس؟

الجواب

لا مانع من الناحية الشرعية في أن تجري عملية المرابحة بالدولار ويحول الدولار إلى الدينار بالسعر المصرفي للدولار (وغيره) يوم الشراء من المصدر. (ل ـ 42)

شراء بضائع المرابحة بأسعار مختلفة في اليوم الواحد

190-السؤال

في حال قيام البنك بشراء بضائع بأسعار مختلفة في يوم واحد وأراد بيعها مرابحة فبأي سعر يعتمد في البيع على العميل؟

الجواب

يجب تقويم سعر العملة في بيع المرابحة في يوم شرائك البضاعة، لأن ذمتك شغلت بالثمن في تلك اللحظة، ولو تأخر الدفع الفعلي لما بعده، أما بالنسبة لكيفية معرفة السعر في ذلك اليوم فهو السعر الذي تبيع به البنوك المحلية لعملاء الاعتمادات، ولا عبرة بسعر التكلفة لشرائك لنفسك إن اختلف عن السعر السائد. (هـ ـ 29)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم إصدار شيك بعملة أجنبية ويقوم البنك الآخر بخصم جزء منه

191-السؤال

وفقاً لما خلص إليه علماء الشريعة المعاصرون يعتبر الشيك أو الحوالة المصرفية كان دفعاً حالاً (نقداً) في عمليات الصرف المختلفة، ويطلب عملاء بيت التمويل الكويتي إصدار شيكات مصرفية لهم بعملات أجنبية يقومون بصرفها نقداً في البنوك المسحوبة عليها.

فهل يجوز لهذه البنوك أن تخصم جزءاً من قيمة هذه الحوالات باعتباره عمولة تحصل لقاء تسليم المستفيد قيمة الشيك أو الحوالة.

وعلى أية حال إن كان لمثل هذا الفعل جواز أو حرمة أليس من واجب مصدر الشيك أو الحوالة (بيت التمويل الكويتي) إبلاغُ عميله بذلك إن كان ذلك مدوناً كشرط في الاتفاقية المبرمة مع البنك المسحوبة عليه؟

الجواب

إن ما يقوم به البنك المسحوب عليه هو تصرف منفصل عن مهمة بيت التمويل في السحب، وبيت التمويل غير مسئول عن تصرف الآخرين، لذا فإن إبلاغ العميل بذلك ليس واجباً ولا سيما أن ذلك قد يختلف أو تتغير النسبة، وهذا الأسلوب معمول به في بعض البنوك دون بعض.

(ل ـ 33)

حكم بيع الأوراق النقدية ببعضها

192-السؤال

ما الذي يلاحظ عند تبادل الأوراق النقدية هل هو اعتبار تبادل الذهب بالذهب وتبادل الفضة بالفضة أو كيف ينظر لها شرعًا؟

الجواب

النقود الورقية ليست ذهباً ولا فضة، وإنما حلت محلهما وأخذت حكمهما، وبين العملات المختلفة تفاوت، فتفاوت العملات كتفاوت الذهب والفضة، فيجوز بيع بعضها ببعض متفاضلاً

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

على أن يكون هناك تقابض فوري في المجلس. (هـ. 43)

شراء الشيك بقيمته الحقيقية يوم المعاملة باعتباره نقداً حالاً

193-السؤال

في بعض الأحيان يتقدم أحد العملاء بشيكات مسحوبة على بنوك بالخارج بعملات أجنبية، ويكون العميل في حاجة ماسة إلى قيمة تلك الشيكات قبل تحصيلها، لذلك يعرض بيعها للبنك، فإذا اشتراها البنك منه ودفع له قيمتها بالدينار الكويتي وأرسلها لمراسله بالخارج لتحصيلها الأمر الذي يستغرق أسبوعين لحين التحصيل وقيده بحسابات بيت التمويل بالخارج، فما هو سعر العملة الذي يجب تطبيقه في مثل هذه الحالة هل هو سعر يوم دفع الشيكات للعميل أم سعر يوم قيد قيمة الشيكات بحسابنا بالخارج؟

الجواب

إنه لابد من شراء الشيك بقيمته الحقيقية يوم المعاملة باعتبار الشيك نقداً حالاً، إذ لابد أن يكون بيع النقد يداً بيد.

والأخذ باعتبار سعر يوم التحصيل لابأس به للشيكات غير المشتراة والمودعة في حسابات العملاء للتحصيل، وفي حال رجوع الشيك يتحمل البائع رد القيمة المدفوعة بالدينار مع خصم التكاليف الفعلية منه، والسعر الذي يتم الاتفاق عليه يعتبر هو السعر الحال.

بيع العملة بسعرين مختلفين بحسب الاتفاق وبشرط التقابض

194-السؤال

هل يجوز أن يبيع بيت التمويل العملة الأجنبية بسعرين مختلفين حسب الغرض من استعمال العملة (أي سعر عند التحويل، وسعر عند الاستعمال لدفع قيمة الاعتماد المستندي)؟

الجواب

على كل حال إن لك حق بيع العملة الأجنبية بالسعر الذي تتفق عليه مع المشتري، على أن

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لا تكون من نفس النوع، وأن يكون التقابض حالًّا. (هـ 11 ـ 13)

بيع العملة بسعرين مختلفين للنقد والتحويل

195-السؤال

هل يجوز أن يبيع بيت التمويل العملة الأجنبية بسعرين مختلفين (سعر تحويل وسعر نقدي).

مثلاً: نقداً بواقع 277 قرشًا مصريًّا للدينار الكويتي.

تحويل بواقع 280 قرشا مصريا للدينار الكويتي؟

الجواب

رأت الهيئة أن لا مانع شرعاً من إجراء هذا البيع، مالم يكن هناك مانع قانوني بين الدولتين أو من أحدهما، على أن يكون التبادل فورياً. (هـ ـ 11)

التقابض العرفي في بيع العملات

196-السؤال

ما حكم شراء عملة ويكون استلام العملة وتسليم المقابل في يومين مختلفين؟ مثال ذلك: شراء ريال سعودي مقابل الدولار من أحد البنوك في السعودية، فيدفع الريال لحسابنا يوم الأحد ونسلمه مقابل ذلك دولاراً يوم الاثنين، وذلك لوجود عطلة في أمريكا يوم الأحد؟

الجواب

إعطاء شيك واجب الدفع وغير مؤجل، والأمر بالدفع غير المؤجل أو عن طريق التليفون، كل ذلك يعتبر قبضاً، ولا بأس من تخلل العطل المتعارف عليها. (هـ ـ 21)

أخذ العمولة على الشيكات السياحية

197-السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

من المعمول به لدى بيت التمويل في حالة صرف العملة واستبدالها بشيكات سياحية أن يأخذ بيت التمويل عمولة أو نسبة مئوية مثلاً 1% من القيمة فهل يجوز شرعاً أخذ مثل هذه العمولة؟

الجواب

إذا كانت هذه الصورة كما وصف يجوز ذلك لأن بيت التمويل يعتبر وكيلاً، وهذه النسبة أجرة له. (ل. 22) (هـ. 7)

كيفية احتساب سعر الصرف لمبلغ محوّل لحساب عميل لدينا بالعملة الأجنبية

198-السؤال

1. إذا قامت جهة ما بإيداع مبلغ في حسابنا لدى أحد مراسلينا بالعملة الأجنبية لصالح أحد عملائنا وذلك بدون إعلامنا مسبقاً، ودون علم العميل حيث يتوجب علينا إعلام العميل وتسليمه القيمة المقابلة، فعلى أي أساس سيتم احتساب سعر الصرف؟ (حيث إنه لا توجد نية مسبقة بالشراء من قبلنا ولا نية مسبقة بالبيع من قبل العميل).

2. إذا أبلغنا العميل أنه يتوقع أن يتم التحويل لصالحه بواسطة أحد مراسلينا حيث سيتم إيداع مبلغ العملة الأجنبية في حسابنا هناك في تاريخ معين قد يكون معلوماً أو مجهولا، فعلى أي أساس سيتم حساب السعر للقيمة المقابلة؟

الجواب

إذا تم التحويل بالعملة الأجنبية لشخص ما ولم تكن هناك تعليمات محددة بتحويل المبلغ

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

المحول باسمه بالعملة المحلية يعتمد سعر الصرف الذي يتم يوم حضور المحول له إلى بيت التمويل، فإما أن يتسلم شيكاً بنفس العملة الأجنبية، أو يودعه بالعملة نفسها في حساب جارٍ لتلك العملة، أو يودعه في حساب له بالعملة المحلية فيتم الصرف في هذه الحالة الأخيرة بسعر يوم حضوره، أما إذا كانت هناك تعليمات بإيداع أي مبلغ يصله في حسابه الجاري بالعملة المحلية فإنه يعتبر سعر الصرف يوم وصول الإشعار لأنه جرت عملية الصرف حينئذ. (هـ. 59)

حساب العملة الأجنبية داخل الدولة المصدرة لها وخارجها

السؤال

للعملة سعران خارج الدولة المصدرة لها، سعر في بلدها وسعر في الأسواق المالية الأخرى، فالعملة في بلدها تسمى حساب حوالة أي إن صاحبها يحتفظ بها في حساب في نفس الدولة المصدرة للعملة، ويتعامل مع هذا الحساب عن طريق الشيكات إيداعاً وسحباً، وأما الأسلوب الآخر فهو في الاحتفاظ بنفس العملة بشكل نقدي خارج البلد المصدر لها.

ففي الحالة الثانية فإن السعر يكون أعلى أو أقل من السعر العالمي متأثراً بالكمية المعروضة في السوق الخارجي، ففي حالة وجود فائض من العملة النقدية الأجنبية في سوق معين يكون سعر صرفها أقل من سعر صرفها العالمي، لأنه يتوجب على المشتري شحن هذه العملة الفائضة إلى الدولة المصدرة لها وإيداعها في حسابه هناك، والعكس صحيح، ففي حالة ازدياد الطلب على العملة النقدية خارج بلدها يتوجب على السوق استيراد كمية أكبر منها مع ما ينتج ذلك من تكاليف شحن وتأمين والتي تضاف إلى سعر الصرف العالمي، كما أن العملة في شكلها النقدي في خارج بلدها لا تمكن حاملها من استعمالها لتسديد الدفعات الدولية لصعوبة نقلها، ففي الدفعات الدولية تستخدم حسابات الحوالة، وعادة يكون الفرق بين السعرين سعر العملة في بلدها وسعر العملة في خارج بلدها لا يتجاوز نسبة معينة وهي تكاليف استيرادها أو تصديرها، فإن زاد الفرق أصبح الأمر مغرياً لتجار العملة لاستيرادها أو تصديرها.

للأسباب المذكورة أعلاه تتعامل البنوك ومؤسسات الصرافة مع العملة بسعرين: سعر

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

للعملة النقدية، وسعر لنفس العملة على شكل حوالة.

ولذلك تعامل جميع حسابات العملة الأجنبية معاملة حسابات الحوالة، وفي حالة رغبة أي عميل إيداع العملة الأجنبية في حسابه يقوم البنك بشراء العملة الأجنبية النقدية مقابل الدينار، ثم بيع العملة الأجنبية بشكل حوالة وإيداعها في حسابه أي أن البنك لا يقوم بالاقتراض إلا إذا كانت بالصورة المعبر عنها بالحوالة إلا إذا كانت حوالة، فما هو الرأي الشرعي؟

الجواب

بعد شرح العملية في كل أبعادها اطمأنت الهيئة إلى أن المعاملة لا بأس بها شرعاً، إلا أنه يشترط على العميل الذي يفتح حساباً بالعملة الأجنبية أن يكون هذا الحساب خاضعاً لحساب الحوالات، وهو لا يتم إلا بالتصارف بالإيداع والتقابض، إذ أن الأصل أن المودع بنقد أجنبي أن يكون سحبه ومعاملته بهذا النقد، اللهم إلا إن كان هذا نظاماً دولياً أو قانونياً فعلى بيت التمويل التعامل معه داخلياً بنقد أجنبي، فإنه لابد من إعلامه بهذا النظام وهذا القيد قبل الإيداع. (هـ. 72)

حكم التواعد على الصرف

199-السؤال

ما الرأي الشرعي في مدى جواز الاتفاق على بيع أو شراء العملة (النقود) بسعر يتفق عليه مقدماً، على أن تنفذ العملية في زمن لاحق ويكون التسليم والاستلام بالنقد وفي وقت واحد؟

الجواب

إن مثل هذه المعاملة تعتبر وعداً بالبيع، فإن نفذاه على الصورة الواردة في السؤال فلا مانع شرعاً. والله أعلم.

وزيادة لإيضاح هذه المسألة:

إن تنفيذ هذا الوعد على الصورة الواردة يكون مشروعاً، ولكنه إذا اقترن الوعد بما يدل على أنه عقد بيع بأن دفع بعض الثمن دون البعض فيكون من قبيل بيع الكالئ بالكالئ (المؤجل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بالمؤجل)، وهو ممنوع مطلقاً، ولا سيما في عقد الصرف الذي يشترط لصحته تقابض كلا البدلين في مجلس العقد، ويعتبر اشتراط التأجيل مفسداً له عند جميع الأئمة.

تبادل السندات المؤجلة بنفس العملة أو بعملة أخرى

200-السؤال

في حالة السندات التي تمثل ديونًا مؤجلة السداد هل يمكن تبادل السندات أو استردادها على النحو التالي:

أ. هل يجوز تبادل السندات المؤجلة الدفع على عدة سنوات بعملات أجنبية غير العملة المصدر بها السند؟

ب . هل يجوز لمصدر السند استرداده بعملة غير العملة التي أصدر بها، مع العلم أن هناك أجل للسند لكن مصدره سيتخلى عنه حين الاسترداد؟

الجواب

أ . لا يجوز تبادل السندات المؤجلة الدفع سواء بنفس عملتها أو بعملة أخرى، لأن هذا التبادل إن تم بالعملة نفسها فهو بيع الدين بالدين مع الأجل ولابد من التقابض وعدم التفاضل في بيع العملة بمثلها، ووجود الأجل يمنع التقابض لأنه يبقى مع تبادل السند.

ب . استرداد مصدر السند له مع إلغاء الأجل عبارة عن موافقة على صرف عملة السند بعملة أخرى، وحينئذ يجوز التفاضل لاختلاف العملتين، لكن لا يجوز وجود الأجل لتحقيق التقابض، وفي هذه الصورة فإن مصدر السند باسترداده له يكون قد ألغى الأجل الذي فيه لأنه لصالحه هو، والتقابض هنا يتم بدفع القيمة المتفق عليها من العملة الأخرى، أما عملة السند فهي مدفوعة في الذمة، وهذا هو الصرف في الذمة يسقط فيه قبض البدل الحاصل بالاستدانة، ولابد من قبض البدل المقدم بالعملة المختلفة على سبيل الصرف، على أن لا تستخدم هذه الصورة حيلة لإدخال فرق لقاء إسقاط الأجل.

انكشاف الحساب وتغطيته بالعملة أو بعملة أخرى

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

201-السؤال

لدينا حسابات مع بعض البنوك بالعديد من العملات مثل الريال السعودي، الدولار الأمريكي، الجنية الإسترليني.. إلخ.

وعادة ما يحدث أن ينكشف حسابنا في أحد هذه العملات، بينما أرصدتنا دائنة في الحسابات الأخرى.

علماً بأن البنك لا يأخذ منا عمولات كشف حساب ولا يعطينا فوائد على الأرصدة الدائنة.

وفي حالة بقاء السحب على المكشوف لفترات طويلة فإن البنك يطلب منا التسديد وتغذية الحساب ونقوم بذلك.

فهل هذا مقبول؟

الجواب

إذا انكشف بعض حسابات أحد العملات مع وجود فائض في العملات الأخرى وكان الدائن واحداً فيمكن للعميل أن يطلب من البنك تغذية حسابه المكشوف من العملات الأخرى على سبيل المصارفة بسعر يومها، كما يمكنه أن يغذي حسابه من نفس العملة.

بيع العملات بالخيار

202-السؤال

هل يجوز شراء العملات الأجنبية بما يسمى «عقد حق الخيار» حيث تتم عملية الشراء على النحو الآتي:

يقوم المشتري بالاتفاق مع مصرف ما على حق خيار عملة معينة بكمية معينة وبسعر معين وخلال فترة معنية، ومقابل إتاحة حق الخيار الذي منحه المصرف للمشتري (المستفيد) يدفع المستفيد رسماً أو علاوة للبائع (المصرف) يسدد وقت الدخول في عقد حق الخيار لشراء العملة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وخلال المدة المتفق عليها يمكن للمشتري (المستفيد) أن يدفع السعر المتفق عليه ويشتري العملة بغض النظر عن السعر السائد في السوق في وقت الشراء الفعلي.

كما أن المشتري ليس ملزماً بأن يشتري العملة وهي طبيعة هذا العقد، ويقتصر التزامه في حالة عدم رغبته في إتمام عملية الشراء على دفع العلاوة التي سددها في بداية العقد مقابل إتاحة حق الخيار له، والتي لن يتم استرداد قيمتها سواء تمت الصفقة أم لا؟

الجواب

لا يجوز بيع العملات بالخيار لأنه بيع غير باتّ، ويجوز اشتراط الخيار فيما عدا ذلك من الأسهم أو السلع مع مراعاة شروط بيع الخيار في الفتوى رقم 58 من هذا الكتاب، ونصها:

«إجراء عقد بيع مقترن بخيار شرط لبيت التمويل (الطرف الأول) وهو بيع تنتقل فيه الملكية ويكون المبيع على ضمان المشتري (الطرف الثاني)، ومن حق الطرف الأول البت في العقد أو فسخه خلال مدة الخيار المحددة، ويجوز أن يؤجل دفع الثمن المتفق عليه لما بعد البت بمدة يتفق عليها، ولابد من التثبت من حقيقة الشراء ووجود البضاعة وقابليتها للتسليم في أي لحظة عقب الشراء». (هـ ـ 126)

قضاء الذهب المقترض بنقد حالّ بسعر السوق في يوم السداد

203- السؤال

هل يجوز قضاء الدين الذي هو عبارة عن الذهب الثابت في الذمة بنقد حالّ، وكيف يتم التقاصّ؟

الجواب

يجوز قضاء الذهب المقترض بنقد حالٍّ من أي عملة وذلك بسعر السوق يوم الوفاء، ويعتبر ذلك صرفاً في الذمة، ولابد من قبض البدل النقدي في الحال، أما البدل الآخر (الذهب) فهو مقبوض حكماً؛ لأنه ثابت في الذمة، والثابت في الذمة كالمقبوض. (هـ ـ 157)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

جواز استخدام حدود التسهيلات المصرفية في عملية بيع العملات

204-السؤال

لدينا تسهيل من أحد البنوك بكشف حسابنا معه بالدولار الأمريكي بمبلغ 10 مليون دولار (مثلاً) أو ما يعادله بالعملات الأخرى، وذلك لغرض التداول بالعملات الأجنبية أي أننا سنقوم بالسحب على المكشوف من غير وجود رصيد في الحساب في حدود هذا المبلغ.

هل يجوز لنا بيع جنيه إسترليني (مثلا) في حدود المبلغ أعلاه، علماً بأن حسابنا مع البنك هو بالدولار فقط؟

الجواب

من خلال إفادة الفنيين تبين أن التسهيلات الممنوحة من البنوك بكشف الحساب بالرغم من أنها ليست قرضاً حقيقة إلا بعد كشف الحساب، فإن هذا الإجراء في العرف المصرفي يأخذ حكم القرض . كما أبلغ مانح التسهيلات . بكل عملية مصرفية على حدة في حدود المبلغ الممنوح، فيجوز بيع العملات التي فيها تسهيل ولو لم تكن التسهيلات عند البيع قد استخدمت، فإذا تبين أن منح التسهيل لم يتم أصلاً فإن تلك الصفة تفسد شرعاً. (هـ . 161)

فرق العملة في عملية صرف شيك يتحمله المستفيد

205-السؤال

إذا طلب العميل صرف قيمة شيك نقداً لمستفيد ما، فهل يتحمل العميل (الساحب) أم المستفيد فرق عملية الصرف؟

الجواب

الذي يتحمل فرق عملية التصارف في حالة صرف شيك بعملة أجنبية نقداً هو من يتم التقابض معه وهو هنا المستفيد، لأنه هو الذي دخل المصارفة فتكون نتائجها عليه.

حكم التقابض العرفي في بيع العملات وفي بيع السلم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

206-السؤال

أ. هل يعتبر تقابضاً في العملات ما تعارفت عليه البنوك في قيود دفترية في المديونية والدائنية، أو كتب اعتماد للسحب على المكشوف بدون فوائد ربوية؟

ب . هل يعتبر هذا التقابض العرفي تقابضاً في السلع أيضًا على نحو ما جاء في السؤال السابق؟

الجواب

أ . نعم، يعتبر تقابضاً ما جرى عليه عرف المصارف في مبادلة النقد بالنقد.

ب . أما السلع فلها وضع آخر، وقد وردت نصوص بالنهي عن بيع ما ليس للإنسان، ورُخِّص في السلم، وأنه لا يعتبر التقابض فيه، لأن السلع لا يجوز التصرف فيها إلا بعد تملكها وقبضها وحيازتها إذا كانت السلعة طعاماً أو ما يتصل به، فكيف نجيز التصرف فيها قبل تملكها؟!

والله أعلم. وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه.

حكم بيع المجوهرات المشتملة على ذهب

207-السؤال

ما الحكم الشرعي في عملية شراء بالأجل لمجوهرات محتوية على ذهب مصاغ؟

الجواب

يجوز شراء المجوهرات المشتملة على ذهب بشرط تطبيق حكم بيع الذهب على المقدار الموجود منه فيها، وهو أن يكون الثمن المقابل لمقدار الذهب حالاً ليتحقق القبض، أما بالنسبة للمجوهرات فيجوز بيعها بالأجل.

(هـ 23)

حكم البيع البات والقبض الفوري

208-السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ثمة مواعدة بشراء عملة محددة بكمية محددة وبسعر محدد خلال فترة محددة مع التزام البائع بتسليم المبلغ عند الطلب خلال هذه الفترة المحددة، على أساس أن يدفع المشتري مبلغاً معينًا يسمى حق الشراء، ويخسر هذا الحق إذا لم يكمل عملية الشراء، فهل هذه العملية جائزة شرعًا؟

الجواب

هذه المعاملة غير جائزة شرعاً لأنها وعد بشراء عملة، والصورة التي يجيزها الشرع هي البيع الباتّ مع القبض الفوري في بيوع الصرف (بيع النقد بالنقد). (ل ـ 44)

لا يحق للعميل الذي سقط دينه بالمكرمة الأميرية المطالبة بالتعويض

1- **السؤال**

أحد عملائنا اشترى سيارة بالأجل بقي من قيمتها 3900 دينار كويتي وقد هلكت في حادث مروري، فقدرت شركة التأمين تعويضاً لها 3700 دينار كويتي، ثم إن الدين قد سقط عملاً بالمكرمة الأميرية، كيف تتم تسوية وضع العميل مع بيت التمويل الكويتي إذ إنه يطالب بالتعويض الذي قدرته شركة التأمين؟

الجواب

إن ذلك ليس من حقه، لأن الدين سقط عنه قبل الغزو فلا يطالبه بيت التمويل الكويتي بشيء من قيمة السيارة، لحصول التعويض وسقوط المديونية. أما بيت التمويل الكويتي فيكتفي بقيد الباقي من الدين بعد التعويض ومقداره 200 دينار كويتي في القيود التي تقدم للحكومة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ملاحظة بيت التمويل الكويتي غبنًا فاحشًا عند فتح الاعتماد

2- السؤال

إذا لاحظ بيت التمويل الكويتي فرقاً شاسعاً بين سعر شراء العميل وسعر بيعه للدولة هل عليه أن يرفض فتح الاعتماد؟

الجواب

عندما يكون الغبْن في البيوع يسيراً معتاداً بين التجار فهذا مغتفر، أما إذا كان الغبن فاحشاً حسب العرف الجاري بين التجار، فينبغي التوقف والتبين ثم التنبيه واجب على أطراف العقد تبرئة للذمة، وحفظاً للأموال الخاصة أو العامة، فإن رغب الطرف المغبون في إمضاء العقد رغم ذلك، فإن العقد ينفذ باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين، ولأحد الأطراف أن يمتنع عن مثل هذه المعاملات حفاظاً على سمعته ودرءًا للشبهات وسداً للذرائع.

اشتراط دفع قسطين متتاليين عند التأخر في دفع الأقساط

3- السؤال

ما الحكم الشرعي في الاشتراط على العميل أن يدفع قسطين متتاليين أو أكثر إذا أهمل أو تأخر في دفع أحد الأقساط؟

الجواب

أجابت الهيئة بأن هذا الشرط جائز شرعاً، ذلك أن عقد البيع يتضمن شرطاً متفقاً عليه بحلول جميع الأقساط في حالة تأخر العميل عن سداد قسطين متتاليين، وإذا كان الكل جائزًا فإن الجزء أولى بالجواز.

العقد الابتدائي عقد صحيح شرعًا

4- السؤال

هل يجوز بمجرد إبرام العقد الابتدائي التعاقد مع الواعد بالشراء فوراً قبل إتمام الإجراءات الرسمية لنقل الملكية باسم بيت التمويل الكويتي، وذلك حتى نتجنب مخاطر تذبذب الأسعار؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

يجوز اعتبار العقد الابتدائي عقداً صحيحاً شرعاً، ولكن ينبغي مراعاة الضوابط القانونية التي لا ترتب آثاراً على هذا العقد قبل تسجيل العقار في السجل العقاري.

اشتراط البائع على المشتري أن يؤجر العين التي باعها له

5- السؤال

هل يجوز أن أشتري آلة أو وسيلة نقل من شخص، وأدفع ثمنها نقداً أو جزءاً منه نقداً والباقي بالتقسيط أو مؤجلاً، ويشترط البائع عليَّ أن أؤجر له هذه العين بعد الشراء؟

الجواب

إن القاعدة الشرعية أنه لا يجتمع بيع وشرط. وعلى ذلك لا يجوز أن يشتري نقداً أو بالتقسيط أو مؤجلاً، ويشترط البائع على المشتري أن يؤجر المبيع له أو لغيره، لأن ذلك من باب بيعتين في بيعة وصفقتين في صفقة، البائع والمشتري في ذلك سواء، أما إذا لم يكن هناك شرط من أي منهما لا ملفوظاً ولا ملحوظاً فإن العقد يصح.

شراء صيدلية بمحتوياتها مع الرخصة

6- السؤال

عميل تقدم إلينا لشراء صيدلية تشتمل محتوياتها على البضاعة (الأدوية) والأرفف إضافة إلى الرخصة، حيث إن الرخص لهذا النوع من النشاط موقوفة من قبل وزارة التجارة.

فهل يجوز شراء الصيدلية بمحتوياتها متضمنة الرخصة؟

الجواب

سبق لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية ببيت التمويل الكويتي أن أوضحت أن شراء المحل التجاري والترخيص التجاري من الأمور التي يتعين على بيت التمويل الكويتي عدم القيام بها وإن كانت جائزةً شرعًا، نظراً إلى أن وزارة التجارة تمنع التعامل في الرخص التجارية بيعاً وشراءً، بالإضافة إلى أن لبيت التمويل الكويتي دوراً أكبر من هذه الأمور.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل ينسحب ظهور نقص في المبيع يحط من ثمنه على الأرباح ؟

7- السؤال

إذا ظهر نقص في أوصاف المبيع يستوجب الحط من ثمن البيع، فهل ينسحب هذا الإنقاص على الأرباح المحتسبة على ثمن الجزء الناقص أم يكتفى بإنقاص الثمن بمقدار قيمة النقص، دون المساس بالأرباح المحتسبة على ثمن المبيع قبل اكتشاف النقص؟

الجواب

إذا كان الربح محتسباً على أساس النسبة إلى ثمن المبيع فينقص من هذا الربح ما يقابل إنقاص الثمن بسبب النقص في المبيع، أما إذا كان الربح مقدراً بمبلغ مقطوع فلا يتأثر بسبب نقص في أوصاف المبيع.

عمولة الارتباط لها حكم العربون

8- السؤال

عند تمويل مشتريات شركات معينة أو دول ذات مخاطر، يطلب البنك الممول من الجهة المستفيدة من التمويل عمولة ارتباط أو التزام لضمان جدية طالب التمويل، وهذه العمولة تدفع مقدماً ولا ترد إلى طالب التمويل ولو لم تتم الصفقة، كما أنها لا تخصم من الثمن بعد تمام الصفقة.

فما حكم هذه العمولة؟

الجواب

إن المبلغ المدفوع مقدماً من طالب الشراء يعتبر عربوناً يصادر عليه ويفقده إذا نكل عن تنفيذ الصفقة، أما إذا نفذ الصفقة يحتسب من الثمن.

من صور بيع العينة المحرمة شرعاً

9- السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أحد وكلاء السيارات يرغب في أن يشتري منا ألف سيارة بالأجل، ليبيعها نقداً، فهل يجوز لنا أن نشتري منه عدداً من هذه السيارات نقداً؟

الجواب

ترى الهيئة أن ذلك يعتبر من قبيل بيع العينة الذي لا يجوز لبيت التمويل القيام به، وقد التزم بيت التمويل الكويتي بعدم التعامل بهذا النوع من البيوع.

بيع البضاعة المشحونة بحراً وهي على ظهر الباخرة

10- السؤال

هل يجوز بيع البضاعة المشحونة بحراً وهي على ظهر الباخرة، باعتبار أن وكيل الشحن العام قد تسلم البضاعة من المصدر نيابة عنا؟

الجواب

ترى الهيئة أن ذلك جائز شرعاً، باعتبار أن وكيل الشحن العام قد تسلم البضاعة عيناً كما هي مدونة في وثيقة الشحن المرسلة لبيت التمويل.

شراء طائرة من شركة وتأجيرها لذات الشركة البائعة

11- السؤال

هل يجوز شراء طائرة من إحدى الشركات وتأجيرها على ذات الشركة البائعة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من الناحية الشرعية من إجراء هذه المعاملة، ومن الأفضل أن يكون عقد البيع منفصلاً عن عقد الإجارة، وأن يعرض العقدان قبل إبرامهما على الهيئة لإقرارهما.

المتاجرة في الأثريات

12- السؤال

ما حكم المتاجرة في الأثريات؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لا مانع من الناحية الشرعية من المتاجرة في الأثريات التي لا تشتمل على شيء من الأشياء التي يحرم التعامل فيها شرعاً كالتماثيل.

الحط من الثمن عند تعجيل السداد

13- السؤال

طلبت لجنة أسر الشهداء من بيت التمويل الكويتي المساعدة في تسهيل شراء سيارات لأسر الشهداء بالأقساط وبأرباح مناسبة.

وقد تم هذا فعلاً، وقبل حلول أول قسط من قيمة هذه السيارات أبدت اللجنة رغبتها في دفع كامل القيمة نقداً، ولكنها تأمل في الحصول على خصم من هذه القيمة. فهل يجوز لنا ذلك؟

الجواب

يجوز ذلك إذا لم يكون هنالك شرط ملفوظ أو ملحوظ، فإن لم يتفق على تسديد كامل القيمة مقابل التخفيض منها، واستوفى الثمن المتفق عليه دفعة واحدة، فلا مانع من قيام بيت التمويل الكويتي بالتبرع لأسر الشهداء وفقاً لما يقدره ودون إلزام عيه.

السقف الأعلى للربح في الشريعة

14- السؤال

قال تعالى: {ٹ ٹ ٹ ٹ ڤ ڤ} والمعروف أن البيع ينتج عنه ربح للبائع غالبًا.

فهل توجد حدود لهذا الربح؟

الجواب

لا يوجد نص لتحديد مقدار الربح، والأولى أن يكون في الحدود المتعارف عليها، بحيث لا يؤدي إلى غبن أو ظلم أو استغلال، ولا يكون قائماً على غش أو تدليس أو تغرير، أي: يكون خالياً من كل ما يؤدي إلى الغبن الفاحش، وهو الغبن غير المشروع الذي لا يدخل تحت تقويم المقومين.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

البيع بشرط الخيار جائز

15- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي إرجاع بعض البضائع المشتراة من شركات تجارية، عند عدم تصريفها خلال مدة معقولة إلى ذات الشركة البائعة بنفس قيمتها؟

الجواب

يجوز الاتفاق بين البائع والمشتري على رد الكمية التي لا تباع لديه خلال مدة محددة، والتكييف الشرعي لهذه العميلة إما أنها عقد مع شرط، بناء على جواز الشروط التي لا تحل حراماً ولا تحرم حلالاً، وإما أن يكون عقد بيع بشرط الخيار بحق الفسخ لجميع الصفقة أو بعضها ضمن مدة محددة، وفي هذه الحالة لا بد أن يكون الرد للكمية التي لا تباع قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

ضمان الدرك

16- السؤال

نقوم بشراء عين مؤجرة، ونطلب من البائع أن يكون وكيلاً في إدارة هذه العين، ويتعهد أنه في حالة وجود أية مشاكل بتحمل المسؤولية المتمثلة في جواز فسخ العقد المبرم معه لشراء العين؟

الجواب

رأت الهيئة أن ذلك جائز من الناحية الشرعية، باعتباره نوعاً من ضمان الدرك.

بيع المستصنع قبل تمام صناعته

17- السؤال

نرغب في شراء مادة خام ـ حديد مثلاً ـ وسوف ندفع قيمتها حالاً، ثم نتعاقد مع أحد المصانع لتصنيعها، بحيث تتحول إلى مادة أخرى مصنعة فهل نستطيع أن نبيع هذه المادة بالأجل قبل تمام صنعها؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة أن هذه العملية لا تجوز من الناحية الشرعية، لأنها من قبيل بيع كالئ بكالئ، فالمادة المباعة لم يتم تصنيعها بشكل يحددها دون جهالة، والثمن مؤجل، ولذلك فإن المبيع مؤجل التسليم والثمن مؤجل كذلك، وهو أمر لا يجوز من الناحية الشرعية، ولكن تجوز المواعدة على بيع هذه المادة، كما يجوز بيع هذه المادة بالشكل الذي وصلت إليه بعد التصنيع.

وترى الهيئة ضرورة عرض العقود التي يراد إبرامها في هذا الشأن عليها.

بيع مادة خام ثم التعاقد على تصنيعها

18- السؤال

هل يجوز لنا أن نشتري مادة خام (غير مصنعة) وبعد تملكها نتعاقد على بيعها بالأجل، وبعد إبرام عقد البيع مع المشتري الجديد . سواء نقداً أو بالأجل .، نتعاقد معه على أن نقوم بتصنيع المادة الخام التي اشتراها مقابل أجر متفق عليه؟

الجواب

رأت الهيئة أن هذه الطريقة جائزة من الناحية الشرعية، إذا كان عقد البيع منفصلاً ومستقلاً عن عقد الاستصناع، ولا يرد في أحدهما ما يفيد الالتزام بإبرام الآخر، وذلك لأن من الجائز إبرام أي من العقدين دون النظر إلى العقد الآخر.

جواز بيع ناتج الاستصناع قبل تسلمه

19- السؤال

ما الرأي الشرعي في بيع ناتج عقد الاستصناع قبل تسلمه؟

ثم اطلعت الهيئة على المذكرة المقدمة من القطاع الدولي للاستثمار حول عمليات الاستصناع ونصها:

مذكرة في عملية الاستصناع

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أولاً: شراء المواد الخام:

أ . يتم الاتفاق على شراء مواد خام (كالألمنيوم أو الحديد) من مناطق استخراجه كمعدن، وذلك بعقد شراء، ويكون التسليم فيه مؤجلاً إلى حين استخراج المواد من الأرض (المنجم) مع تعجيل كامل الثمن، طبقاً لعقد السلم.

ب . أو يتم الاتفاق على شراء المواد الخام (كالألمنيوم أو الحديد) فوراً أي تكون مستخرجة وموجودة في المخازن أو على سطح الأرض ويتم الشراء نقداً.

ثانياً: تصنيع هذه المواد:

في كلا الحالتين السابقتين يتم الاتفاق مع البائع أو غيره (شركة أخرى) على تصنيع تلك المواد (الألمنيوم أو الحديد) وتسليمها مصنعة خلال فترة زمنية محددة (6 شهور مثلاً) بعقد منفصل، وذلك مقابل أجر محدد. وهذا سيكون طبقاً لعقد الاستصناع في الصورة التي تكون فيها المواد من المستصنع (لأن عقد الاستصناع يكون على صورتين: المادة والعمل من الصانع . أو العمل فقط من الصانع).

ثالثاً: بيع هذه المواد في السوق العالمي قبل تسلمها:

لتسويق هذه السلعة منذ الآن يتم الاتفاق على عقد استصناع (ويسمى عقد الاستصناع الثاني) مع العميل الراغب في شراء المادة الخام (المصنعة) ويكون التسليم مؤجلاً، ودفع الثمن (مؤجلاً) في حينه عند تسلم السلعة أو البضائع (أي بعد 6 شهور)، لأن هذا سائغ في عقد الاستصناع فلا يشترط فيه تعجيل الثمن (خلافاً لعقد السلم).

رابعاً: في جوانب العقد:

أ . هل هناك فرق بين قيام نفس البائع الأول في الصنع أو غيره؟

ب . هل يجوز أن نسمى عقد الاستصناع لبيع هذه المواد في السوق (عقد الاستصناع)؟

ج . هل يجوز أن يكون عقد (الاستصناع) مربوطاً بالسلعة المتعاقد عليها سابقاً؟

د . هل هناك بأس من مراعاة اتحاد المواصفات والكميات بين عقد الاستصناع الأول

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وبين عقد الاستصناع الثاني؟

الجواب

رأت الهيئة أن لا مانع من الناحية الشرعية من اتباع الخطوات المبدئية الواردة في هذه المذكرة، مع مراعاة أنه لا يجوز في الفقرة الثالثة منها الربط بين الصانع والمشتري من المستصنع، وطلبت أن يعرض عليها كل عقد على حدة.

يجوز لبيت التمويل وضع شرط بأحقيته في بيع العقار لمن شاء دون رجوع للواعد بالشراء

20- السؤال

تقدم إلينا أحد العملاء بطلب شراء الحصة الشائعة للورثة المشتركين معه في ملكية عقار ما، على أن يقوم بشراء هذه الحصة منا بالآجل بعد تملك بيت التمويل الكويتي لهذه الحصة.

فهل يجوز لنا أن نضع شرطاً في عقد الشراء بأحقية بيت التمويل الكويتي في بيع العقار بالكامل دون الرجوع إلى الشخص الذي وعدنا بالشراء حال تملكنا للحصة الشائعة من العقار، حيث إنه في حالة السكن الخاص يكون من الصعب على مالك الحصة الشائعة بيعها في السوق؟

الجواب

يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يضع شرطاً في أحقيته ببيع العقار لآخرين أو لمن يشاء، دون الرجوع للواعد بالشراء باعتبار بيت التمويل الكويتي مالكاً لبعض أجزاء هذا العقار على الشيوع، ووكيلاً عن الواعد بالشراء باعتباره مالكاً لحصته. ويجب أن يأخذ بيت التمويل توكيلاً رسمياً من الجهات المختصة وكالة غير قابلة للفسخ، وعلى شرط ألا يكون بيت التمويل الكويتي ممولاً فقط.

الشراء من تاجر الجملة بشرط الخيار مدة معينة

21- السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

نقوم بشراء البضاعة من تجار الجملة، ثم نتولى تسويقها على الجمعيات والأسواق، لكننا نشترط على تاجر الجملة قبول البضاعة التي لم تبع في الأسواق . مع العلم أن دفع أثمان البضائع لا يتم إلا بعد البيع.

فما الحكم الشرعي في هذه المعاملة؟

الجواب

إن البيع من العقود اللازمة، ولا يجوز هذا البيع، لأنه لم يكن باتاً ولأنه يفضي إلى منازعة في حالة هلاك البضاعة.

وللسائل . إن أراد . أن يتفق مع تاجر الجملة على أن البيع بشرط الخيار لمدة محددة، فإن أعاد البضاعة في المدة المعينة انفسخ البيع، ومن المناسب في هذا المقام بيان الخيار وشروطه ومدته، فالبيع مع خيار الشرط جائز بشروطه وهي: تحديد المدة، والمدة تختلف باختلاف السلعة المباعة.

فمدة الخيار في العقار شهر وستة أيام للرد، ومدة الخيار في الدواب ثلاثة أيام ويوم للرد، وكذلك بقية السلع كالأغذية والملابس والأدوات، وما عدا ذلك يكون تبعاً للعرف والعادة.

وإذا انتهت المدة المعينة المتفق عليها لزم العقد، وبلزومه لا ترد البضاعة. أما إذا احتاج من له الخيار إلى الفسخ فيجب أن يكون ذلك خلال مدة الخيار.

من صور بيع العينة المحرمة شرعاً

22- السؤال

أحد العملاء قام ببيع منزل له بسعر ثمانين ألف دينار، ثم بعد ذلك أراد أن يشتري منا المنزل بمائة ألف دينار بالأجل، علماً بأن العميل يبيت النية على ذلك مسبقاً دون أن يكون بينه وبين بيت التمويل أي مواطأة، فهل يجوز ذلك شرعاً؟

الجواب

لا يعلم النيات إلا الله تعالى، وإنما هذا السؤال بالنص المذكور يذكر ببيع العينة، ومن باب سد الذرائع تنصح الهيئة بعدم الدخول في مثل هذه العقود.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شراء طائرتين وتأجيرهما للبائع مع مواعدته ببيعهما له في نهاية مدة الإجارة

23- السؤال

هل يجوز أن يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء طائرتين من الخطوط الجوية الكويتية، ثم يؤجرهما على الخطوط الجوية الكويتية مع المواعدة ببيع الطائرتين للخطوط الجوية الكويتية بانتهاء مدة الإجارة؟

الجواب

لا يجوز المواعدة في عقد الإجارة على بيع العين إلى المستأجر (فهذا يذكر ببيع العينة)، كما لا تجوز المواعدة بالبيع إذا نص عليها في عقد البيع الأول، أما إذا اشترطت في عقد الإجارة فيجوز بشرط ألا يكون ملحوظاً في العقد الأول قبل هذا الشرط، على أن يكون العقدان مستقلين تمام الاستقلال عن بعضهما.

بيع مصاعد لشركة سوف تقوم بتوريدها لبنك ربوي

24- السؤال

تقدمت إلى لجنة الائتمان إحدى الشركات المحلية طالبة منحها حدوداً ائتمانية لشراء مصاعد كهربائية عن طريق بيوع مرابحة، وقد علمت اللجنة أن الشركة قد رست عليها مناقصة توريد مصاعد لصالح بنك غير إسلامي، وهذا يعني أن البضاعة التي سيشتريها بيت التمويل ثم يبيعها مرابحة إلى الشركة سيتم توريدها في النهاية إلى البنك.

فما الحكم الشرعي في هذه المسألة؟

الجواب

لا مانع شرعاً من التعاقد مع هذه الشركة مرابحة أو مساومة لبيعها مصاعد كهربائية، وأما بيعها لبنك إسلامي أو غير إسلامي وما يترتب عليه من كراهة أو حل أو حرمة فهي المسؤولة عنه، ولا حرج

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

على بيت التمويل الكويتي في ذلك.

حكم الشراء من شركة والبيع لشركتها الأم

25- السؤال

شركة الشروق شركة مصرية مساهمة مقفلة تملك الخطوط الجوية الكويتية نسبة 49% من أسهمها وشركة الخطوط المصرية نسبة 51%، فهل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يشتري طائرة من شركة الشروق ويبيعها إلى شركة الخطوط الجوية الكويتية مرابحة بالأجل؟ علماً بأن شركة الخطوط الجوية الكويتية هي التي أرشدت بيت التمويل الكويتي إلى الطائرة ووعدت بشرائها.

الجواب

يجوز لبيت التمويل الكويتي شراء الطائرة من شركة الشروق وبيعها إلى الخطوط الجوية الكويتية ما دامت لكل منهما ذمة مالية مستقلة[18].

من صور بيع الكالئ بالكالئ

26- السؤال

يتم الاتفاق على شراء مواد خام (كالألمنيوم أو الحديد) نقداً من التجار أو الوسطاء في البورصة الأوروبية، وذلك بعقد شراء مثبت بصكوك الملكية، ويحق للمشتري (بيت التمويل الكويتي) بأن يقوم بالكشف على هذه المواد في أماكن تخزينها (أمستردام أو روتردام).

ولتسويق هذه السلع بعد شرائها تتم المواعدة مع العملاء الراغبين في شرائها، ويكون التسليم مؤجلاً ودفع الثمن مؤجلاً في حينه عند تسلم السلعة أو البضائع (أي بعد 6 شهور)، على أن تكون هذه المواعدة بكلفة شراء البضائع (الثمن مضافاً إليه تكاليف التخزين والتأمين والنقل) وربح يتفق عليه بين الطرفين، مع العلم بأن هذه المواعدة لا تعطي للواعد (الراغب

([18]) للاستزادة في هذه المسألة، انظر الفتاوى ذوات الأرقام (628) و(630) و(631) الجزء الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بالشراء المؤجل) حق التصرف بهذه البضائع قبل حلول الأجل المتفق عليه بين الطرفين.

فما الحكم الشرعي في هذا النوع من التعامل؟

الجواب

لا تجوز هذه الصورة، لأنها تؤول إلى بيع مؤجل بثمن مؤجل، وهذا هو ما يسمى بيع الكالئ بالكالئ، وهو منهي عنه، أما إذا قال البائع للمشتري الواعد: إني في حِلٍّ خلال هذه الفترة من بيع هذه السلعة، كان ذلك جائزاً لأنه لا عقد بينهما في هذه الحالة، وكل ما في الأمر أنه وعد ملزم من جانب واحد لا يرتب للواعد حقاً في التصرف في السلعة.

لا بأس بالمعاملة التي جرى العرف بها إذا لم يظهر فيها مانع شرعي

27- السؤال

رجل اشترى سيارة شاحنة بمبلغ عشرين ألفاً من الدنانير، وأعطاها لسائق يعمل عليها وله الربع بعد وفاء ثمن السيارة، علماً أنه جرى العرف أن يأخذ السائق مائة دينار كل شهر، وهذا المبلغ أو ما يقرب منه لقاء مصروفه الشخصي حيث يكون على السيارة كما تعارف عليه أصحاب هذه المهن فما الحكم الشرعي؟

الجواب

رأت الهيئة أن الصورة المعروضة إذا تعارف الناس عليها من مدة طويلة ولم يظهر فيها غرر أو جهالة يؤديان إلى نزاع أو أكل أموال الناس بالباطل، ترجو ألا يكون في ذلك بأس.

البيع بشرط الخيار مدة طويلة محددة

28- السؤال

ما الحكم الشرعي في صورة البيع التالية:

يتم شراء البضائع نقداً وتخزينها في مخازن بيت التمويل الكويتي وحيازتها، ثم يتم الاتفاق على بيع هذه البضائع، مع إعطاء المشتري خياراً بشرائها خلال فترة 6 شهور، وهل يختلف

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الحكم إذا اتفق على إعطاء الخيار للمشتري في تاريخ بعد 6 شهور مثلاً؟

الجواب

يجوز الاتفاق على بيع البضاعة وتسليم الصك للمشتري الذي يخوله بتسلم البضاعة، بحيث إذا هلكت تهلك على ضمان المشتري، ولا يختلف الحكم إذا اتفق الطرفان على مدة الخيار مهما طالت، على أن تكون محددة كما هو مذهب الإمام أحمد وآخرين.

بيع وشراء آلات التصوير ومعداتها

29- السؤال

ما حكم بيع وشراء الآت التصوير والمعدات المكملة لها، التي قد يصور بها حفلات وندوات وأعراس؟

الجواب

تجوز المتاجرة بهذه الآلات بيعاً وشراءً، إلا إذا عرف أن من يشتريها يستخدمها استخداماً غير مشروع فيمنع حينئذ.

ينبغي ألا تكون الحطيطة قاعدة مستمرة

30- السؤال

سبق أن تقدمنا للاستفسار عن شروط الحطيطة لتنفيذها على العملاء الذين يرغبون في سداد باقي المستحق عليهم من مديونية، وحيث إن من شروطها ألا تكون مكتوبة أو ملفوظة، ولما كان أي تصرف لبيت التمويل الكويتي يتوفر العلم به للكافة، فإذا تقدم إلينا شخص بعرض السداد وطبقنا عليه نظام الحطيطة فإنه سيتوافر العلم به للكافة وسوف يعرف هذا النظام، لأننا سوف نطبقه على الكافة وليس خاصاً بحالة خاصة، فما شرعية الحالات اللاحقة على الحالة الأولى، وإذا كانت جائزة شرعاً فهل يجوز تحديد نسبة محددة تطبق على الكافة تخصم من باقي المديونية؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يجب ألا تكون الحطيطة (ضع وتعجل) قاعدة عامة لكي لا تؤخذ على بيت التمويل الكويتي، بل تنفذ في أضيق الحدود وفي حالات خاصة، ويكون هذا الاستثناء للسيد/ رئيس مجلس الإدارة أو من يخوله، وينبغي أن يكون العلم بهذا عند العملاء حتى لا يعتبروها قاعدة كلية لأنها استثناء، والاستثناء لا يصلح قاعدة ولا يتوسع به.

حكم الحطّ من الدين عمن ليس عليه الدين

31- السؤال

شركة سيارات تريد الترويج لسياراتها أمام ركود السوق وتنشيط مبيعاتها، فقامت بتقديم مقترحات لنا، وهي ما يلي:

تشتري من كافة الزبائن والعملاء الذين يملكون سيارات من نفس هذه الشركة، ولازالت على سياراتهم أقساط لـ(بيت التمويل الكويتي)، وفي هذه الحالة تقوم الشركة بتسديد قيمة السيارة الأصلية وتدفع لـ(بيت التمويل الكويتي) المتبقيَ من الأقساط مقابل بيع سيارة جديدة للعميل من نفس الشركة، فتكون في هذه الحالة قد قامت بالترويج لسياراتها وقامت بتسديد ما تبقى من أقساط على عميلها مع ربحية بسيطة تحصل عليها من (بيت التمويل الكويتي)، ثم يقوم العميل بشراء سيارة جديدة من هذه الشركة، ويأخذها عن طريق (بيت التمويل الكويتي) بعد تملكها من (بيت التمويل الكويتي) بالأجل. فما الحكم الشرعي في ذلك؟

الجواب

رأت الهيئة عدم جواز ذلك لأن عبارة (ربحية بسيطة) تعني حطاً من الدين عمن ليس عليه الدين، وهو ممنوع شرعاً، لذلك يجب سداد الدين الذي في ذمة المدين كاملاً وعدم ربط سداد الدين بشراء السيارة الجديدة بعقد واحد، تحاشياً لعقدين في عقد وبيعتين في بيعة.

أخذ بيت التمويل أجرة على فحص السيارة التي سيشتريها

32- السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يحضر العميل إلينا لبيع سيارته المستعملة، ونقوم نحن بشراء السيارة، وبعد فحص السيارة وعملية التحويل وغسلها وتنظيفها لعرضها للبيع من قبلنا، ينكص العميل عن البيع، ونظراً لأننا لا نريد إلزامه في البيع حتى لا تؤخذ عنا فكرة غير مرضية في السوق، نقوم بإرجاع سيارته له بعد أن تكبدنا جهد موظفينا ووقتنا، وأحياناً يحصل العكس من هذه الصورة ويكون بيت التمويل الكويتي هو البائع، وبعد ما يقوم العميل بفحص السيارة والاطلاع على حالة السيارة الراهنة ومعاينتها معاينة نافية للجهالة من قبله ينكص عن الشراء، فهل يجوز لنا أخذ أتعابنا ومصاريفنا في هذه الحالات؟

الجواب

لا يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يأخذ أجراً على فحص السيارة، لأن هذا الفحص لمصلحته لا لمصلحة البائع كما هو الظاهر، والمخرج من هذا أنه إذا باع العميل سيارته لبيت التمويل الكويتي بشرط فحصها لتبين سلامتها، فلا يجوز للعميل أن يستقل بفسخ البيع بمجرد فحصها وثبوت صلاحيتها إلا إذا وافق بيت التمويل على الرجوع في هذه البيعة، أما إذا تبين أن هناك عيباً في السيارة فإن لبيت التمويل الكويتي الحق في رد البيعة رضي الطرف الثاني (البائع) أو لم يرض، ويمكن تخفيض الثمن المتفق عليه ـ في نظير العيب ـ برضا الطرف الثاني (البائع).

توكيل البائع بعد الشراء منه في بيع البضاعة لآخرين

33- السؤال

هل يجوز لنا الشراء من شركة ما ثم نجعل هذه الشركة البائعة لنا وكيلاً عنا في البيع؟

الجواب

يجوز لبيت التمويل الكويتي الشراء من شركة ما ثم يجعل الشركة البائعة وكيلاً عنه في البيع، ولكن بعد تملك بيت التمويل الكويتي للبضاعة.

أخذ العربون من الواعد بالشراء

34- السؤال

هل يجوز لنا أخذ العربون من العملاء قبل إجراء البيع أو تملك البضاعة من قبلنا، وما

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هو الإجراء الشرعي الذي يحد من ظاهرة إرجاع البضاعة أو السلعة بعد شرائنا لها من قبل العميل؟

الجواب

لا يجوز أخذ العربون على السلعة قبل إجراء عقد البيع أو تملك البضاعة.

بيع التقسيط جائز بشرط عدم الزيادة على التأخير

35- السؤال

ما حكم البيع بالتقسيط؟

الجواب

بيع التقسيط أو البيع المؤجل كلاهما صحيح وليس هنالك مانع شرعي، غير أن الصور التي تتعامل بها الشركات التجارية بفرض زيادة على المدين إذا تأخر عن السداد بعذر أو بغير عذر هو الذي يجعل العقد محرماً، أما إذا كان سداد الحق منجماً على الأشهر أو السنوات فلا شيء فيه.

شراء مبنى يوجد فيه محل لبيع الخمور أو فرع لبنك ربوي

36- السؤال

تلجأ المؤسسات الاستثمارية إلى الأسواق العالمية في مجال العقار، وعند تقدمها لشراء بعض العقارات المعروضة يتضح أنها تحتوي على مطعم أو مقهى أو محل لبيع الخمور مع بعض المباحات، أو قد يكون فيها بنك ربوي، ولما كانت قوانين الإيجار في البلدان الغربية لا تخول المالك فسخ العقد الذي قد تكون مدته طويلة، فهل يجوز شرعاً شراء العقارات مما ذكرنا؟

الجواب

ترى الهيئة عدم الدخول في شراء هذه العقارات التي يوجد فيها بنك ربوي مستقل في مبنى خاص له وبه عقد مستقل، وكذلك إذا كان هناك محل مستقل ومخصص لبيع الخمور أو غيرها من المحرمات وبعقد خاص.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وإذا كان هناك مخزن لبيع الأغذية المشروعة، وخصص به زاوية من زواياه لبيع المحرمات من خمور ولحم خنزير بصفة مستمرة ومشهودة، فترى الهيئة عدم الدخول أيضاً، وذلك سداً للذرائع، حتى لا يقع السائل في المحذور الشرعي، ولئلا يكون في ذلك إعانة على معصية ومحرم.

شراء عقار من مالكه وتأجيره على ذات المالك

37- السؤال

هل يجوز شراء عقار من مالكه ثم تأجيره على ذات المالك بعائد سنوي؟

الجواب

يجوز أن نشتري منه العقار بشرط أن نؤجره له، بناء على رأي الإمام مالك وأحمد وابن شبرمة في جواز ذلك. ولكن لابد من تحديد الأجرة وشروطها ونظامها مسبقاً.

من مشمولات بيع العينة

38- السؤال

يبيع بيت التمويل مواد غذائية بالأجل لشركة ما، ثم قامت الشركة بالاشتراك مع شركة أخرى بتأسيس شركة لتسويق المواد الغذائية، هذه الشركة الجديدة تود أن تتعامل مع بيت التمويل من خلال التسويق التعاوني فتبيعه نقدًا، فأصبحت الشركة في حكم البائعة والمشترية فما الحكم في ذلك؟

الجواب

يجوز عقد البيع بين بيت التمويل والشركة الأولى أو غيرها، ولا يجوز أن يشتري بيت التمويل المواد الغذائية التي باعها من ذات الشركة أو من شركة أخرى تساهم فيها الشركة الأولى، لأن ذلك من مشمولات بيع العينة.

كما يشمل هذا المنع كل بضاعة يبيعها بيت التمويل بالأجل أو بالنقد لشركة ثم يعود فيشتريها منها بسعر أعلى، ثم يعود ويبيعها للجمعيات محققاً أرباحاً من ذلك، لما في ذلك من زيادة في ثمن السلع على المستهلك والإضرار به.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تعيين موظف من الشركة البائعة وكيلاً عن المشتري
في تسلم البضاعة منها

39- السؤال

ما حكم تعيين وكيل عن بيت التمويل الكويتي يقوم بتسلم البضائع من البائع مع أنه أحد موظفي الشركة البائعة؟

الجواب

لا يجوز أن يكون وكيل بيت التمويل الكويتي موظفاً من قبل الشركة البائعة لتنافي صفة الوكيل في الضمان وعدمه، فإذا كان وكيلاً عن البائع فلا ضمان عليه لأنه أمين، وإذا كان وكيلاً عن المشتري فالضمان واقع عليه بصفته مشترياً، وصفة الوكالة عن المشتري تستلزم استقرار الضمان، ولكن يجوز لبيت التمويل إبرام عقد وكالة مع موظف الشركة مبيناً فيه المهام المنوطة به والأجر الذي يستحقه، وتفضل الهيئة أن يكون الوكيل من موظفي الجمعية التعاونية.

تحديد الجهة التي يقع عليها ضمان التلف والرد بالعيب

40- السؤال

من الذي يقع عليه ضمان التلف والرد بالعيب؟ وما الحكم فيها إذا ظهر للمشتري عيب كان موجوداً في البضاعة قبل تسلمه لها؟

الجواب

يقع ضمان التلف والرد بالعيب على بيت التمويل الكويتي بعد تسلم وكيله للبضاعة، ويكون للمشتري ـ سواءً كان بيت التمويل الكويتي أو غيره ـ خيارُ العيب، إما أن يقبل البضاعة، أو يرفضها ويأخذ الثمن إذا دفع الثمن، أو يتفق مع البائع على سعر آخر.

تضمين اتفاق الوعد بالشراء شرط غرامة على المخل بالتنفيذ

41- السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز شرعاً أن يتضمن اتفاق الوعد بالشراء شرطاً بأن يدفع الطرف الذي يتقاعس في تنفيذ شروط الشراء في المواعيد المتفق عليها غرامة أو تعويضاً عن الضرر الذي يسببه الطرف المتقاعس للطرف الآخر؟

الجواب

لا يجوز شرعاً أن يتضمن اتفاق الوعد بالشراء شرطاً بأن يدفع الطرف الذي يتقاعس عن تنفيذ شروط الشراء في المواعيد المتفق عليها غرامة أو تعويضاً عن الضرر الذي يسببه الطرف المتقاعس للطرف الآخر، خلاف المصاريف الفعلية التي تحملها، وإلا أصبحت معاملة ربوية كما هو الشأن في المصارف التجارية.

وجوه الافتراق بين معاملة صحيحة وبيع العينة

42- السؤال

هل يجوز شرعاً أن يقوم بيت التمويل ببيع بضاعة بالأجل لتاجر جملة، ثم يقوم بعد فترة من الزمان بشراء بضاعة من ذلك التاجر نقدًا دون وجود اتفاق مسبق بينهما، ثم يقوم البيت ببيعها على عميل آخر بالأجل؟

الجواب

لا ترى الهيئة مانعاً من جواز هذه المعاملة رغم الملامح المشابهة لبيع العينة لافتراقها عن العينة بالأمور التالية:

أ ـ عند إبرام الصفقة الأولى بين البائع وبيت التمويل الكويتي تمت بالأجل وباستقلالية تامة وغير مشروطة بأي شرط ملحوظ أو ملفوظ.

ب ـ مرت فترة على الصفقة الأولى كافية لوجود اختلاف في الأسعار، وربما وجد الاختلاف في عين السلعة.

ج ـ حيث إن الشراء كان من قِبَل بائع للجملة فربما اختلطت السلعة مع غيرها، ولم تعد هي عين السلعة التي باعها له بيت التمويل الكويتي.

د ـ الشراء فيما بعد ليس بالضرورة لكل الكمية المباعة سابقاً من قبل بيت التمويل الكويتي.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هـ . أما إذا تيقن بيت التمويل الكويتي أن البضاعة هي بضاعته، ولا يزال المشتري يسدد أقساطها، فإنها لا تجوز، احتياطاً لشبهة العينة.

حفظ حق الأولوية في شراء مركز مجاور للعقار المشترى عند زوال المانع الشرعي

43- السؤال

هل يجوز شرعًا شراء عقار في المملكة المتحدة يحتوي على مكاتب مستأجرة بالكامل من قبل شركة نفط، وبعد مراجعة عقود الإيجار بين المالك الأصلي والمستأجر المبرمة منذ سنة 1981 لمدة عشرين عاماً اتضح لنا ما يلي:

وجود عقدين منفصلين:

أ . عقد إيجار بمبلغ ما سنوياً، لصالح المبنى المكون من خمسة طوابق، وهي جميعها مكاتب لشركة النفط بمساحة قدرها 8.5 هكتار، وعلى أساس هذا الدخل فقط قررنا شراء العقار.

ب . عقد إيجار بمبلغ ما سنوياً، لأرض الفضاء المجاورة بمساحة 1.5 هكتار، على أن يقوم المستأجر لاحقاً ببناء مركز رياضي على نفقته الخاصة لمنفعة موظفي الشركة فقط. واتضح لنا من بند الاستعمال أن المركز يحتوي على عدة استعمالات (ملاعب تنس . كرة سلة . كرة قدم . محاضرات... الخ) وعلى إمكانية بيع المشروبات الكحولية لموظفي الشركة فقط.

ولما كان أي تغيير في عقود الإيجار في تلك الدولة يجب أن يحوز على موافقة المستأجر، رفض المالك عرض حذف الفقرة الخاصة بالمشروبات الكحولية على المستأجر، تخوفاً من مطالبة المستأجر بتغييرات في الإيجارات أو أي مطالبات أخرى.

وبناء على ذلك، تم العرض على المالك أن نقوم بشراء العقار الذي يحتوي على مكاتب شركة النفط فقط (8.5 هكتار). وأن نأخذ أولوية حق شراء الأرض التي تحتوي على المركز الرياضي (1.5 هكتار) خلال مدة 20 سنة بمبلغ 100 ألف جنيه إسترليني، فوافق المالك على ذلك، وسوف يقوم بتأسيس شركة خاصة بامتلاك المركز الرياضي تكون مرهونة لصالحنا، لكي يكون باستطاعتنا شراء تلك الشركة في أي وقت خلال العشرين سنة أو تحويلها إلى

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

طرف ثالث.

فما الحكم الشرعي في ذلك؟ بارك الله فيكم.

الجواب

لا مانع شرعاً من شراء الجزء الخاص بمباني ومكاتب شركة النفط المكون من 5 طوابق والذي مساحته (5.8 هكتار)، وحفظ حق الأولوية في شراء المركز الرياضي عند زوال الأسباب المانعة شرعاً.

الحيازة في شراء المواد الغذائية

44- السؤال

في بيع وشراء المواد الغذائية مرابحة، هل يكتفى فقط بالشراء من المورد وعزل البضاعة المشتراة من قبل بيت التمويل داخل مخازن المورد، ثم البيع في الحال على العميل دون نقل البضاعة من مخازن المورد؟

الجواب

إذا عزلت البضاعة باسم بيت التمويل بحيث لو تلفت يكون ضمانها على بيت التمويل، فيجوز ذلك.

توثيق الدين برهن قبل البيع

45- السؤال

في حالة تقديم العميل معاملة مرابحة بضمان رهن عقار أو حجز مبلغ من حساب العميل أو كفالة بنكية.

فهل يجوز أخذ هذه الضمانات من الواعد بالشراء لصالح بيت التمويل قبل أن يقوم البيت بشراء البضاعة من المورد (البائع) بهدف سرعة الإجراءات؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة الاكتفاء بما أفتت به سابقاً في هذا الموضوع، حيث ورد في كتاب الفتاوى الشرعية إجابة على السؤال ذي الرقم 406[19] ما يلي: «لا يحق الرهن قبل ترتب الدين، وليس هناك دين قبل البيع، وليس هناك بيع قبل التملك والحيازة، وعلى هذا فلا يجوز أخذ رهن من العميل قبل ترتب الإجراءات السابقة».

غرامات التأخير تؤخذ من الشركات الأجنبية المماطلة وتصرف في وجوه الخير

46- السؤال

يقوم (سيتي بنك) بإبرام عقود شراء وبيع لحساب بيت التمويل الكويتي ونيابة عنه مع الشركات الأجنبية، وقد ورد في نموذج العقد الذي ينوي (سيتي بنك) إبرامه مع المشترين النهائيين النص التالي:

«إذا فشل المشتري ـ بعد تمام الشراء وحيازة البضاعة ـ في سداد أية مبالغ لـ(سيتي بنك) في تاريخ الاستحقاق، فإن المشتري يعوض بيت التمويل الكويتي عند طلبه أية نفقات أو خسارة أو أضرار أو مصاريف فعلية وواقعية تحملها بيت التمويل الكويتي نتيجة لهذا الإخلال من جانب المشتري، وهذه التعويضات يتم تقديرها وفقاً لما يجري عليه الاتفاق بين الطرفين (وكيل بيت التمويل والمشتري).

وإذا لم يتم هذا الاتفاق خلال 14 يوماً من تاريخ الإخلال، تبدأ إجراءات رفع دعوى أو يتم اختيار خبير لتقييم الأضرار».

فما الرأي الشرعي في هذا النص؟

الجواب

لا ترى الهيئة مانعاً من وجود هذا النص في عقد البيع للمشترين النهائيين، لأن وجود هذا الشرط ضرورة لحفظ أموال بيت التمويل حتى لا تكون مستغلة من قبل المماطلين والمستغلين، على شرط ألا

(19) انظر: الفتوى رقم (516) الجزء الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يتمولها بيت التمويل، بل تصرف في وجوه الخير، وذلك حسبما جاء في فتوى الهيئة السابقة.

تحديد جزء الثمن الذي إذا دفعه المشتري جاز تأجيل تسليم المبيع

47- السؤال

ورد في فتاوى الهيئة ما يفيد جواز تأجيل تسليم المبيع (البضاعة) في حال دفع المشتري جزءاً من الثمن.

فما مقدار الحد الأدنى المعتبر جزءاً من الثمن؟ وهل يعتد بدفع مبلغ رمزي (10 دولارات مثلاً)؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من تسليم أي نسبة من الثمن مجزئة (مثلا 5٪ فما فوق).

بيع المحفظة العقارية للدولة

48- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يبيع المحفظة العقارية للدولة بسعر إجمالي محدد، مراعياً فيه الأرباح التي توزع في بيت التمويل الكويتي على المودعين المستثمرين.

ويتعهد في عقد البيع بشراء المحفظة العقارية نفسها بالثمن نفسه خلال عشرين سنة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع شرعاً من أن يجد بيت التمويل الكويتي مخرجاً لمثل هذه الصورة التي ليست بيع عينة وليس فيها ربا، وترى الهيئة جواز ذلك باعتباره بيعاً صورياً وفيه مصلحة عامة.

اختلاف الفقهاء في بيع ترخيص مشروع صناعي

49- السؤال

تملك مجموعة من المستثمرين ترخيصًا من الدولة لإقامة مشروع صناعي، وتم تخصيص مساحة من الأرض لإقامة المصنع، وتم الاتفاق على أن يتم عقد إيجار بين إدارة أملاك الدولة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

والشركة التي ستقام لإدارة المشروع لمدة 25 سنة، ولكنه لم يتم القيام بأي خطوات تنفيذية للمشروع حتى الآن، وترغب هذه المجموعة بالتنازل عن ترخيصها لمجموعة أخرى مقابل مبلغ معين.

فهل يجوز مبدأ الدفع مقابل التنازل، علمًا أن التنازل مقابل مبلغ من المال غير قانوني وإن كان من العرف الجاري بين المستثمرين؟

الجواب

1 . إذا كانت الدولة تمنع القيام بهذا العمل فيصبح غير جائز شرعًا.

2 . أما إذا سمحت الدولة بمثل هذا العمل فيرى الدكتور زكريا البري عضو الهيئة أنه جائز شرعًا، بشرط أن يكون شراء ترخيص المشروع الصناعي في مقابل خبرة وسمعة الشركة الحسنة، وليس في مقابل ترخيصها فقط، بمعنى أن تكون قد قامت بأعمال إيجابية يمكن أن تعوض عنها وعن سمعتها، ويرى الدكتور عبد الستار أبو غدة عضو الهيئة أن هذا من قبيل الحقوق المجردة وفيه خلاف كبير، ولكن إذا كان عن طريق إدخال الجدد في الترخيص كشركاء فهو جائز بالمبلغ المتفق عليه.

بيع أحد المشاركين حصته في المحفظة العقارية قبل توزيع العائد

50- السؤال

في حالة خروج أحد المشاركين من المحفظة العقارية عن طريق بيع حصته بها قبل تاريخ توزيع العائد، فهل يجوز بيع حصته بكامل مالها من حقوق وما عليها من التزامات بما يشمل عائد المحفظة من إيجارات متجمعة؟

الجواب

لا مانع من الناحية الشرعية من بيع أحد المشاركين حصته في المحفظة العقارية قبل توزيع العائد، ولا مانع من تنازله للمشتري الجديد عما له من حقوق وما عليه من التزامات.

شراء ترخيص شركة ربوية لتصحيح مسارها

51- السؤال

هل يجوز شراء ترخيص شركة منهجها ربوي وهي في حالة تصفية ولم يبق شيء من أصولها

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الربوية، لتصحيح مسارها؟

الجواب

يجوز شراء ترخيص شركة منهجها ربوي لتصحيح مسارها بجعل جميع معاملات الشركة مشروعة وخالية من المعاملات المحرمة كالربا وغيره، سواء أعلن عن ذلك بالنظام الأساسي أو لم يعلن.

والهيئة تؤيد مثل هذه الفكرة وتشكر العازمين على القيام بها كلما أمكن ذلك. (هـ - 183)

لا يجوز إبرام عقدين على صفقة واحدة

52- السؤال

أحياناً نقوم بشراء بضائع بالأجل بالعملة الأجنبية ثم نبيعها لعميلنا بإبرام عقد بيع مساومة بالعملة المحلية ونرغب في إبرام عقد بيع ابتدائي أولاً، على أن يبرم عقد بيع نهائي بالثمن النهائي للمبيع عند سدادنا للبائع، وذلك لرغبتنا في وضع تكلفة المبيع في اعتبارنا لتحديد السعر النهائي للمبيع ولو كان البيع مساومة. فهل يجوز ذلك شرعاً؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لا يجوز إبرام عقدين على صفقة واحدة لشخص واحد بسعرين مختلفين، وينبغي تحديد سعر الشراء عند إبرام عقود بيع المرابحة بأمانة كاملة وإلا كانت خيانة.

حكم شراء مبنى يضم مكاتب تستأجرها شركة لإنتاج الخمور

53- السؤال

شركة لإنتاج الخمور في دولة أوروبية باستئجار مبنى توجد فيه مكاتبها الحالية، وقد عرض المالك المبنى للبيع بعد ذلك، فهل يجوز للمسلم أن يشتري هذا المبنى مع العلم أنه لا يحق له إخراج المستأجرين الموجودين فيها وفق قوانين تلك الدولة؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة أن إقدام المسلم على شراء هذه البناية، لا يجوز لما فيه من الإعانة على المنكر والمعصية.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب السلم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تأجيل الثمن والمثمن في البيع

54- السؤال

بتاريخ 1992/1/1 تم التعاقد مع شركة (أ) على شراء بضاعة أو منتج معين (سلمًا أو استصناعًا) بتاريخ مؤجل (بعد ثلاثة شهور) أي بتاريخ 1992/4/1، والسؤال هنا هو:

هل يجوز لنا بأن نبيع تلك البضاعة اليوم أي قبل تاريخ 1992/4/1 لشركة أخرى (ب)، ونتعاقد على بيعها نقداً بتاريخ 1992/4/1، وهذا يعني أننا بتاريخ الأجل نستلم من الشركة الأولى (أ) البضاعة ونسلمها إلى الشركة الثانية (ب) مقابل الثمن النقدي المتفق عليه في 1992/1/1؟

الجواب

ترى الهيئة الشرعية أنه لا يجوز بيع المسْلَمِ فيه قبل قبضه، ولكن يجوز إبرام عقد سَلَمٍ مستقل منفصل عن عقد السلم السابق وبشروط عقد السلم المعروفة.

أما التعاقد على بضاعة مؤجلة التسليم مع تأجيل الثمن إلى وقت تسليم البضاعة أو بعده، فإن ذلك تصرف غير جائز من الناحية الشرعية لأنه من قبيل بيع كالئ بكالئ.

المواعدة على بيع المُسْلَمِ فيه قبل قبضه

55- السؤال

هل يجوز المواعدة على بيع المسلم فيه قبل قبضه؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لا يجوز بيع المسلم فيه قبل قبضه، ولكن يجوز إنشاء عقد سلم جديد مستقل عن العقد القديم، بشروط عقد السلم المعتبرة شرعاً، وعليه لا تجوز المواعدة على بيع المسلم فيه قبل قبضه.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم بيع المسلم فيه قبل قبضه بيعَ سلم لشخصٍ ثالث

56- السؤال

هل يجوز أن أتفق مع مصنع معين على أن يصنع لي بضاعة ذات صفات منضبطة، يتعهد أن يسلمها لي في زمان محدد ومكان معلوم، ثم أبيع هذه البضاعة بذات الشروط بيعَ سلم؟

الجواب

لا مانع من ذلك إذا كان العقد الثاني مستقلاً عن العقد الأول، وإن اتفق معه في الشروط والمواصفات، بشرط انطباق شروط عقد السلم عليه.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب المرابحة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

دفع العميل للمورد مبلغاً من المال يرجع له إن لم يتم العقد

57- السؤال

يطلب المورد (وكالة السيارات) من العميل الذي يرغب بشراء السيارة عن طريقنا مبلغاً ما مقابل حجز السيارة له إلى حين إتمام الصفقة، وهذا المبلغ يرجع للعميل في حالة عدم إتمام الصفقة، ويرفض الموردون التعامل إلا بهذه الطريقة، فما الحكم الشرعي في هذه المعاملة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز أن يدفع الواعد بالشراء عربوناً للمورد (وكالة السيارات).

ولكن إن دفع الواعد بالشراء مبلغاً من المال ليكون أمانة عند المورد، وبعد شراء الواعد بالشراء للسيارة من الشركة يدفع المورد هذا المبلغ للشركة بصفته وكيلاً عن العميل، وإذا لم تتم الصفقة يرجع المبلغ للعميل، فإن هذا جائز بهذه الضوابط.

إعطاء المورد عمولة منا مقابل إرساله واعدًا بالشراء إلينا

58- السؤال

يطلب المورد (وكالة السيارات) منا دفع عمولة له إذا بعث لنا واعداً بالشراء للسيارة التي نشتريها منه، فما حكم دفع هذه العمولة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من أن يتقاضى البائع سمسرة (عمولة) ممن يشتري منه بضاعة عندما يأتي له بمشتر آخر للبضاعة نفسها.

وإذا كان المشتري الجديد يرغب بشراء هذه البضاعة مرابحة بالأجل، وجب إشعاره برأس المال وجميع المصاريف بما فيها السمسرة، ثم يضاف الربح المتفق عليه إلى مجموع رأس المال والتكلفة.

جواز بيع المنفعة مرابحة بالأجل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

59- السؤال

نرغب بشراء عقار في بريطانيا، وهذا العقار يمتلكه البائع بموجب عقد إيجار طويل الأجل (lease) وليس له ملكية حرة عليه وفقاً لنظام البلد الذي يوجد فيه العقار، فهل يجوز لنا شراء هذا العقار؟ وهل هذا الشراء يعتبر شراء لعقد الإيجار أم للعقار؟ وبناء عليه هل نستطيع بيع هذا العقار بالأجل أم لا؟

الجواب

بعد مناقشة مستفيضة وشرح من المختصين لطبيعة هذه المعاملة ترى الهيئة أنه لا مانع من بيع المنفعة مرابحة مؤجلة أو غير مؤجلة، إذا أمكن ضبط الأجرة والمدة الباقية من عقد الإيجار الأول.

حكم المصاريف الإدارية لعمليات المرابحة العقارية

60- السؤال

هل يجوز للإدارة العقارية احتساب مبلغ معين كمصاريف أو أتعاب على كل عملية مرابحة تقوم بها الإدارة، وهذه لا تحسب ضمن أرباح الإدارة العقارية، وهذه المصاريف عبارة عن (أتعاب مندوبين ـ أتعاب تحصيل ـ طباعة شيكات)؟

الجواب

يجوز أخذ المصاريف الإدارية لعمليات المرابحة العقارية في حدود المصاريف الفعلية إذا أمكن تقديرها، على أن تسجل ضمن بنود عقد البيع مع مراعاة العرف السائد بين تجار العقار.

لا إلزام على بيتك في مرحلة المواعدة في بيع المرابحة

61- السؤال

عميل تقدم بطلب شراء مرابحة، وتمت الموافقة بعد دراسة المعاملة، وتم توقيع الرغبة والوعد بالشراء من قبل العميل، ولم تتم عملية الشراء في الوقت الحالي، فما موقف بيت

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التمويل الكويتي الشرعي تجاه العميل؟

الجواب

ترى الهيئة أنه ليس هناك أي التزام ولا عهدة على بيت التمويل الكويتي، لأن الاتفاق كان معلقاً على شرط لم يتحقق.

السلعة الموجودة لدى المورد هي ملك لبيت التمويل في بيع المرابحة

62- السؤال

معاملة مرابحة: تم شراء المواد من المورد، وتمت عملية البيع للعميل، ولم يتسلم العميل المواد من المورد، فلدينا حالتان:

1 . السلعة موجودة لدى المورد.

2 . السلعة موجودة لدى المورد مع زيادة في السعر.

فما هو موقف بيت التمويل الكويتي الشرعي تجاه العميل والمورد؟

الجواب

1 . إذا كانت السلعة موجودة لدى المورد، فهي ملك لبيت التمويل الكويتي ويحق له استلامها والتصرف فيها.

2 . إذا كانت السلعة موجودة لدى المورد، وأنفق المورد على السلعة مصاريف طارئة ضرورية، فإن هذه النفقة يلتزم بها بيت التمويل الكويتي وتضاف إلى سعر البضاعة السابق حين بيعها على العميل من غير مرابحة على المصاريف، أما إذا بيعت البضاعة على شخص آخر غير العميل وبشروط أخرى، فإن لبيت التمويل الكويتي أن يبيعها بأي سعر يريده.

موقف بيت التمويل تجاه المورد والعميل إذا تأخر تسليم الثمن للمورد عن موعده

63- السؤال

ما الحكم الشرعي فيما لو تمت عملية الشراء والبيع، وكانت البضاعة غير موجودة في

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الوقت الحالي، ولكن باستطاعة المورد توفير البضاعة في حالة تسلم المبلغ الآن، وإذا كان مبلغ البضاعة قد سلم قبل 1990/8/2 فلن يستطيع توفير البديل للبضاعة إلا بتسلم مبلغ آخر جديد للبضاعة؟

الجواب

إذا كان بيت التمويل الكويتي لم يدفع ثمن البضاعة للمورد من قبل، فإنه بإمكانه دفع المبلغ الآن بالسعر المتفق عليه، إذا رغب العميل في شراء هذه البضاعة، باعتبارها معاملة جديدة.

جريان المرابحة في المبنى والتجهيزات دون الأرض المقامة عليها

64- السؤال

أبدى أحد الأشخاص لبيت التمويل الكويتي رغبته في الشراء مرابحة لمخزن تبريد مقام على أرض مملوكة للدولة، فهل يجوز شراء المبنى والتجهيزات دون شراء الأرض، ثم بيعها مرابحة؟

الجواب

رأت الهيئة أنه إذا كانت الدولة لا تمانع في أن يحل المشتري الأخير محل المستأجر الأول في الاستغلال، فلا مانع من شراء المنشأة، ودفع ثمنها للبائع وبيعها مرابحة للواعد بعد ذلك.

حكم تحديد نسبة الربح مسبقاً لمن استثمر في المرابحة الخارجية

65- السؤال

أحد العملاء يستثمر أمواله في المرابحة الخارجية، والموظف المختص قال له: إن العائد على استثمار هذه الأموال يختلف باختلاف نوع العملة التي يتم الاستثمار بها، فالعائد يزيد في حالة الاستثمار بالجنية الإسترليني عنه فيما لو كان الاستثمار بالدولار الأمريكي، فما الرأي الشرعي في ذلك؟

وما حكم إعلام العميل بمقدار الربح مقدماً عن الصفقات التي تمت أو المتوقع لها أن

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تتم؟

الجواب

فيما يتعلق بالشق الأول من السؤال، فيرجع ذلك إلى اختلاف أسعار العملة وقدرتها الشرائية في الأسواق العالمية، ولا نعلم في ذلك حكماً شرعياً يمنعه، لأن مرجع ذلك إلى نواحٍ فنية واقتصادية متعلقة بالعملة ذاتها.

وأما الشق الثاني من السؤال، فإعلام العميل عن الربح في المرابحة مقدماً إنما يكون نتيجة لإخبار الواعد بالشراء بالسعر الذي وعد به لشراء البضاعة مرابحة، وقد يفي بوعده فيتحقق ذلك الربح، وقد لا يفي بوعده ولا إلزام عليه.

فسخ العقد إذا لم يتسلم العميل السلعة وتلفت عند المورد ولم يستطع توفير مثلها

66- السؤال

الحالة الأولى: عميل اشترى سيارة بطريق المرابحة، وأبرم العقد ودفع مقدم الثمن، ولكنه لم يتمكن من تسلم السيارة من المورد، والآن المورد غير موجود، والسيارة المبيعة غير موجودة، فما الحكم الشرعي في ذلك؟

وما الحكم الشرعي فيما لو كان المورد موجودًا ولكن السيارة المبيعة غير موجودة؟

الجواب

رأت الهيئة في هذه الحالة أنه لم يرد من المورد ما يفيد تسليم السيارة للعميل المشتري من بيت التمويل، وادعى ذلك العميل أنه لم يستلم السيارة، وباعتبار السيارة المبيعة مستعملة وليست بجديدة فيتعذر لذلك تسليم مثيل لها، فالحكم الشرعي أن العقد يفسخ، ويرد للعميل المشتري ما دفعه من مقدم الثمن، لأن من شروط صحة البيع: القدرة على تسليم المبيع، ولكن لما كانت الدولة ـ وهي طرف ثالث ـ قد تبرعت بدفع القروض الاستهلاكية وما في حكمها والتي تم توقيع عقودها النهائية قبل 1990/8/2، فلا مانع شرعاً من قيام بيت التمويل الكويتي بدفع كامل قيمة السيارة المبيعة للمشتري والرجوع على الدولة بما دفعته.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الحالة الثانية: تم البيع وتسلم العميل السيارة، ولكن لم تتحول باسمه لدى إدارة المرور؟

الجواب

البيع صحيح وتام، وبيت التمويل الكويتي أوفى بالتزاماته، ومسألة التحويل لدى إدارة المرور يمكن التغلب عليها من النواحي الإدارية والقانونية.

الحالة الثالثة: تم البيع، ولكن العميل لم يتسلم السيارة من المورد الذي أقر بأنه تصرف في السيارة المبيعة؟

الجواب

هذه الحالة تأخذ حكم الحالتين الأولى والثانية.

الحالة الرابعة: تم البيع وتسلم العميل السيارة، ولكنه أعادها للمورد بعد أن استعملها فترة من الوقت؟

الجواب

البيع صحيح وتام لتسلم العميل السيارة وانتفاعه بها، أما إعادة العميل السيارة بعد ذلك للمورد فهو وشأنه مع المورد.

تسليم جزء من البضاعة وعدم التمكن من تسليم الباقي لتلفه

67- السؤال

عميل اشترى بطريق المرابحة سجاداً لفرش منزله، وقد تسلم جزءاً من المبيع ثم حدث العدوان العراقي، ولم يتمكن من تسلم الجزء الباقي، والمورد الآن لا يستطيع تنفيذ العقد لهلاك البضاعة، فما الحكم في ذلك؟

الجواب

هذه الحالة تأخذ حكم الحالات السابقة حيث يعتبر العقد مفسوخاً في الجزء الذي لم ينفذ منه، ويرد للعميل باقي قيمة العقد عن الجزء الذي استحال تنفيذه.

وقد استوضح الأخ السائل عما يجب دفعه من قيمة العقد المفسوخ، هل تعاد القيمة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

كاملة أم ما بقي منها؟

فأوضحت الهيئة أن المقصود بكامل القيمة هو كامل القيمة الباقية من العقد والتي وعدت الدولة بدفعها، أما مقدم الثمن الذي دفع من العميل مباشرة عند إبرام العقد، فيعاد فوراً للعميل لانفساخ العقد الذي استند إليه.

وقال السائل: إن البنوك الربوية تخصم فائدة قروضها مقدماً، ومن ثم فإن ما تسقطه عن عميلها هو مبلغ القرض دون الفائدة التي خصمت مسبقاً، فهل يجوز لنا أن نعيد للعميل قيمة شراء البضاعة ونقتطع الأرباح التي احتسبناها على العميل عند البيع له مرابحة، وخاصة ونحن نتحمل بعض المصاريف الإدارية عن هذا العقد.

فأجابت الهيئة بأن ذلك غير جائز شرعاً، وهذا التصرف يعتبر من قبيل الربا الذي نربأ ببيت التمويل الكويتي عن أن يمارسه، ولا يحق لبيت التمويل الكويتي أن يقتطع أي مبلغ من التعويض الذي تدفعه الدولة للعميل. وإذا كان قد قام بعمل لصالح العميل على سبيل الوكالة، كإعداد الكشوف وتدقيقها ومتابعتها وتسلم مبالغها والاتصال بالعملاء للحضور لتسلم تعويضاتهم فلا يستحق عن ذلك سوى أجر الوكالة وفقاً للمعمول به حاليًا والمتعارف عليه.

ثم طرح الأخ السائل سؤالاً يتعلق بالضمانات التي يشترطها بيت التمويل على بعض العملاء عند إبرام العقد، وتكون عادة محل اعتبار عند إبرامه، ولكن العميل يتخلف أو يعجز عن تقديمها. فما الحكم الشرعي لمثل هذا العقد؟

رأت الهيئة أن الضمانات التي تكون ملحوظة ومشروطة عند إبرام العقد يترتب على تخلفها أن لمن اشترطها حق فسخ العقد، لتخلف شرط جوهري من شروطه هو شرط الضمان.

التعاقد مع الواعد بالشراء قبل إتمام نقل الملكية باسم بيت التمويل

68- السؤال

هل يجوز بمجرد إبرام العقد الابتدائي التعاقد فوراً مع الواعد بالشراء قبل إتمام الإجراءات الرسمية لنقل الملكية باسم بيت التمويل الكويتي، وذلك حتى نتجنب مخاطر تذبذب الأسعار؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة أنه:

بعد إتمام المعاينة الفعلية، وإتمام عقد الشراء في دفتر الدلال بين البائع والمشتري يعتبر المبيع ملكاً للمشتري، ويجوز التصرف في بيعه أو تأجيره حتى قبل توثيقه في سجلات الدولة، ويساند هذا الرأي نص المادة السابعة من قانون التسجيل العقاري مع شرحها.

وعلى الإدارة ملاحظة الجوانب التي قد تترتب عليها عرقلة التسجيل النهائي، كما يتعين على جهة الإدارة كذلك أن تعرض صيغة شرط الفسخ مع المشتري منها بعد تعديلها في الاجتماع القادم.

وقد اطلعت الهيئة على نص الشرط الفاسخ المطلوب ونصه:

«يقر الطرف الثاني أنه على علم مسبق بأن إجراءات تسجيل العين محل هذا العقد في السجل العقاري باسم الطرف الأول لم تنته بعد، ومع ذلك فهو يقبل مقدماً بفسخ هذا العقد إذا ظهرت أية موانع خارجة عن إرادة الطرف الأول تحول دون إتمام إجراءات التسجيل». فأقرته الهيئة.

شراء حصص الشركاء على الشيوع وبيعها لأحدهم مرابحة

69- السؤال

هل يجوز لنا شراء حصص الشركاء على الشيوع وبيعها لأحدهم بالمرابحة؟

الجواب

رأت الهيئة أن من الجائز شراء حصص الشركاء على الشيوع باستثناء حصة الواعد بالشراء مرابحة، ومن ثم بيع تلك الحصص على الشريك الواعد بالشراء، بشرط ألا يكون بيت التمويل ممولاً فقط.

هل الوعد ملزم قضاء ؟

70- السؤال

الواعد بالشراء يعتبر ملزمًا تدينًا، فهل لنا أن نطالب بالإلزام به قضاء؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

سبق لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية أن أفتت في الجزء الأول من كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية بما روي عن الإمام مالك **الجواب** أنه إذا ترتب على الوعد التزام لولا الوعد ما نشأ هذا الالتزام، فإن مثل هذا الوعد يكون ملزماً، على أنه يجب مراعاة أن يكون التصرف محدداً تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة، ومع ذلك يتعين عرض كل حالة بذاتها على هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للبت فيها.

بيع المساومة بالأجل ليس بيع مرابحة

71- السؤال

أراد شخص شراء دار بمبلغ 210 آلاف دينار، وكان يملك 160 ألف دينار، ولما جاء لتنفيذ الوعد مع التاجر، حسبت عليه الدار بمبلغ 240 ألف دينار، ولما سأل عن كيفية احتساب المبلغ قيل له: إن الربح على عموم الصفقة دون اعتبار لما دفع الواعد بالشراء.

فهل يعدُّ هذا بيع مرابحة؟

الجواب

هذا البيع ليس بيع مرابحة، ولكنه بيع مساومة بالأجل يحدد فيه السعر وفقاً لما تنتهي إليه المساومة بين الطرفين.

في بيع المرابحة لابد من معرفة كلفة البضاعة والربح المضاف إليها

72- السؤال

يذهب العميل إلى تاجر السيارات لشراء سيارة ربما لا تكون عند التاجر، فيطلب منه التاجر الإتيان بعرض أسعار من الوكالة، فيذهب العميل إلى الوكالة فيساوم على السيارة المطلوبة، فيطلب وكيل السيارة مثلاً 6500 دينار كويتي للبيع نقداً، فيطلب العميل من الوكالة عرض أسعار للتاجر الذي سيشتري منه السيارة فيتغير السعر من 6500 إلى 7000 دينار كويتي، يجري بعد ذلك التاجر البيع للعميل على أساس العرض الوارد من الوكيل.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

والسؤال: هل هذا البيع بيع مرابحة؟

الجواب

لبيت التمويل الكويتي أن يباشر البيع مساومة أو بطريقة المرابحة أيهما شاء، فإذا أجرى البيع مرابحة فيجب أن يكون بسعر التكلفة بالإضافة إلى الربح المتفق عليه سواء تم البيع نقداً أو مؤجلاً.

اشتراط شراء بيت التمويل للمنزل عند الاتفاق على الإقالة بين العميل والمالك الأصلي للمنزل

73- السؤال

جرى استعراض رسالة أحد العملاء للسؤال عن التقايل:

لقد قمنا بشراء منزل وقمنا بدفع مبلغ مقدم ثمن المبيع والباقي عند التسجيل النهائي.

ولما كنا نرغب بشراء هذا عن طريق بيت التمويل الكويتي بنظام المرابحة، وبعد تفضلكم بالموافقة وحسب الإجراءات القانونية والشرعية لديكم سوف نقوم بإلغاء المبايعة المذكورة أعلاه بيننا وبين البائع، على أن يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء العقار المذكور أعلاه، والذي تمت معاينته من حيث القيمة عن طريق الإدارة العقارية وموافقتهم على السعر.

وسوف نقوم متضامنين بسداد القيمة المذكورة أعلاه على النحو التالي: جزء يدفع مقدماً عند التوقيع على عقد المرابحة بيننا وبين بيت التمويل الكويتي، وباقي المبلغ يدفع بموجب شيك استحقاق بعد (18) شهراً من تاريخ عقد المرابحة.

فما الرأي الشرعي في هذه العملية؟

الجواب

رأت الهيئة أن هذه العملية غير جائزة من الناحية الشرعية، لأن التقايل بين الطرفين يجب ألا يكون مشروطاً أو ملحوظاً فيه أن بيت التمويل الكويتي سوف يشتري ويعيد البيع مرابحة، بل يجب أن يكون تقايلاً تاماً، ولبيت التمويل بعد ذلك أن يشتري أو لا يشتري، كما أن له أن يبيع لمن يشاء دون أي التزام.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

جواز كون مقدم الثمن نقدًا أو تحويلاً على مليء

74- السؤال

يأتي العميل بسيارته المستعملة إلى الوكالة، فتثمنها له بثمن معين على أن يشتري من سياراتها، ثم يأتينا العميل ويطلب شراء سيارة من سيارات تلك الوكالة، ويأتينا بعرض السعر، ويوقع على اتفاقية رغبة بالشراء لسيارة محددة المواصفات، نقوم بدورنا بشراء السيارة موضوع رغبة العميل ونحدد ثمنها بالأجل، ونطلب من العميل دفع المقدم فيحيلنا على الوكالة وتقبل الوكالة حوالته عليها، فتدفع لنا ثمن سيارته المستعملة كمقدم لسيارته الجديدة.

فما الحكم الشرعي في هذه المعاملة؟

الجواب

بيع العميل سيارته للوكالة ليس لبيت التمويل علاقة به، أما بيع بيت التمويل الكويتي السيارة بالأجل للعميل فيجب أن يكون السعر التعاقدي على العين المباعة، ويجوز تسلم المقدم نقداً أو تحويلاً على مليء.

استخدام عقد خاص لبيع المرابحة وآخر لبيع المساومة

75- السؤال

في عقود بيع السيارات التي تمارسها الإدارة التجارية/ قسم السيارات لوحظ وجود نموذج بيع واحد لعقد المرابحة وعقد المساومة.

فهل يوجد في الشرع ما يدعو لتمييز كل من العقدين عن الآخر؟

الجواب

يجب عند التفاوض في بيع المرابحة أن يُعْلِم البائع المشتري بمقدار كلفة البيع (الثمن + المصاريف) والربح المتفق عليه، ولا مانع شرعاً من أن يضاف الربح المتفق عليه إلى الثمن والكلفة، على أن يَعلم هذا المشتري، ولا يُكتفى بذكر الجملة إجمالاً، بل لابد من التفصيل في العقد كما بيّنا.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بيع الشاليه مرابحة دون التعرض لبيع الأرض المقام عليها

76- السؤال

هل يجوز شراء حق انتفاع شاليه على البحر وبيعه مرابحة بالأجل، وذلك على حالته الراهنة حيث يحتاج إلى بعض الإصلاحات؟

الجواب

يجوز شراء الشاليه كما هو وبيعه مرابحة، بشرط ألا يتعرض لبيع الأرض؛ لأنها ليست ملكاً للبائع بل هي ملك للدولة.

حكم دفع العربون للمورد قبل شراء بيت التمويل

77- السؤال

ما حكم دفع مبلغ ما من قبل العميل للوكالة كعربون لحجز السيارة قبل أن يدخل بيت التمويل في المعاملة؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لا يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يدخل في المعاملة المذكورة؛ حيث إن دفع العربون في مثل هذه الحالة لا محل له، وإنما يكون دفع العربون بعد العقد. ويتعين على بيت التمويل ألا يدخل في أية معاملة فيها شبهة أو بداية تعاقدية بين العميل والوكالة.

دفع جزء من مقدم الثمن عربونًا قبل البيع

78- السؤال

يقوم بعض العملاء بدفع جزء من مقدم السيارة من أجل الحجز عليها قبل أن تتم عملية البيع بشكل رسمي، فما حكم ذلك؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لا يجوز أخذ العربون، بل يرد للعميل عند عدم إتمام العقد.

بيع المنفعة مرابحة دون التعرض لبيع العين المقامة عليها

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

79- السؤال

يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء الشاليهات من أثاث ومتاع والبناء المقام على الأرض التي هي ملك للدولة مؤجرة بحق الانتفاع لمدد معينة، هل يجوز لنا الشراء والبيع في هذه الشاليهات وما في حكمها من مزارع وغيره؟

الجواب

يجوز شراء الشاليه كما هو وبيعه مرابحة، بشرط ألا يتعرض لبيع الأرض، لأنها ليست ملكاً للبائع بل هي ملك للدولة، وكل عقد يدور حول بيع المنفعة فحكمه كحكم الشاليه سواء كان مزرعة أو غيرها.

قيام الواعد بالشراء بترميم العقار تبرع منه

80- السؤال

واعد بالشراء قام بترميم العقار الذي يرغب بشرائه مرابحة من بيت التمويل الكويتي، وقد توافر لنا العلم بذلك قبل قيامنا بالشراء.

فما الرأي الشرعي في شراء بيت التمويل الكويتي لهذا العقار وبيعه للواعد مرابحة مع توافر هذه المعلومات لديه؟

الجواب

رأت الهيئة أن سعر شراء بيت التمويل الكويتي من مالك البيت بالسعر السابق المتفق عليه وهو 60 ألف دينار كويتي (ستون ألف)، ويعتبر الواعد بالشراء فيما صرفه من ترميم وإصلاح للعقار متبرعاً.

حكم بيع البضاعة قبل حيازتها

81- السؤال

رجل يقدم طلباً للوعد بالشراء من (بيت التمويل الكويتي ـ تركيا) ثم يقوم البيت بشراء

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

البضاعة المطلوبة من البائع، ويبيعها للواعد بالشراء قبل القبض، ويأمر المشتري بقبض البضاعة من البائع الأول.

فالسؤال هنا: لو هلكت البضاعة بعد شراء بيت التمويل وهي في حوزة البائع يكون الهلاك على البائع، ولو هلكت بعد بيع البيت البضاعة للواعد بالشراء وبعد قبض المشتري الثاني لها يكون الهلاك على المشتري الثاني، فهنا ما الضمان الذي على بيت التمويل الكويتي التركي أما يكون هذا ربح ما لم يضمن؟ أفيدونا أثابكم الله.

الجواب

أجابت الهيئة بأن البضاعة دخلت في ملك بيت التمويل الكويتي التركي بمجرد عقد الشراء الذي أبرمه مع البائع الأول، على أن تكون سالمة من العيوب وحسب المواصفات المتفق عليها، ويجوز بيع مالم يقبض ما لم يكن طعاماً.

شراء جزء عقار ثم بيعه مرابحة لمن يملك الجزء المتبقي منه

82- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل أن يقوم بشراء جزء من عقار ليبيعه مرابحة بالأجل على الواعد بالشراء الذي سيقوم بشراء الجزء الآخر من البائع ؟

الجواب

اتضح للهيئة من الأخ مقدم السؤال بأن هذا النوع من العقار موضوع السؤال هو من ضمن القسائم السكنية التي تنظمها لوائح بنك التسليف والادخار والتي لا تجيز منح القرض إلا لمستفيد واحد، وعليه يظهر أن هذا العقار المسؤول عنه مقيد بهذه اللوائح، وعلى ذلك يتحدد موقف بيت التمويل الكويتي في هذه المسألة بأنه ممّول بالجزء الذي لا يغطيه قرض بنك التسليف والادخار، وليس بائعاً بالمرابحة، ولذلك لا يجوز لبيت التمويل الدخول مرابحة في هذه المسألة.

منع أخذ العربون من الواعد بالشراء سداً للذرائع

83- السؤال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز أخذ دفعة مقدمة من العميل أو عربون قابل للرد كاملاً له نظراً للمخاطر في مثل هذه المعاملات في حالة رجوع العميل عن وعده، بالرغم من أن البيت لم يتملك البضاعة بعد من المورد، سواء كانت البضاعة محلية داخل الكويت أو خارجية عن طريق اعتماد المرابحة؟

الجواب

رأت الهيئة الاكتفاء بما أفتت به سابقاً في هذا الموضوع، حيث ورد في كتاب الفتاوى الشرعية إجابة على السؤال ذي الرقم 134[20] ما يلي: «مع جواز أخذ العربون من العميل في المرابحة سواء قام بأخذه موظف بيت التمويل أو وكيله وهو (مكاتب شركات السيارات المستعملة)، فإننا نرى عدم أخذه سداً للذريعة وإبعاداً للشبهات عن تصرفات بيت التمويل، ويلجأ إلى تحديد المخاطرة بإعطاء العميل مدة قصيرة يحق للمكتب البيع لغيره إذا لم يراجع خلالها. والله أعلم».

توقيع الكفيل على العقد قبل شراء البضاعة

84- السؤال

عندما يتقدم العميل بمعاملة مرابحة ويستوفي الكفيل جميع مستنداته المطلوبة، فهل يجوز أخذ توقيع الكفيل على العقد والكمبيالة بصفته ضامناً متضامناً من قبل أن يقوم بيت التمويل بشراء البضاعة من المورد تيسيرا للإجراءات ولتقديم خدمة أفضل؟

الجواب

يجوز أخذ توقيع الكفيل على العقد والكمبيالة بصفته ضامنًا متضامنًا من قبل أن يقوم بيت التمويل بشراء البضاعة من المورد، لأن الكفيل في هذه الصورة ضمن ما يلزم الشخص في هذا العقد في الحال والمآل.

شراء (إدارة المرابحة) سيارة تملكها (إدارة السيارات)

85- السؤال

(20) انظر: الفتوى رقم (122) الجزء الأول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يوجد مثمّنون للسيارات المعروضة للبيع المملوكة لبيت التمويل الكويتي، وقد يشتري المثمنون هذه السيارات لأنفسهم، ثم تقوم (إدارة المرابحة) بشراء السيارة منهم بعد ذلك، فإذا قامت (إدارة السيارات) بمشاركة أحد هؤلاء المثمنين في السيارات التي يشتريها، فإنه توجد ثلاثة تصورات لذلك.

الأول: أن تدفع إدارة السيارات المال، ويكون على المثمِّن المضاربة بهذا المال.

الثاني: أن تدفع إدارة السيارات نصف قيمة السيارة والمثمّن النصف الثاني.

الثالث: أن تكون القيمة كاملة من المثمّن.

فما الصورة الجائزة التي تمكن إدارة المرابحة من شراء السيارات من المثمّن؟

الجواب

رأت الهيئة أنه في الصورة الأولى لا يجوز لإدارة المرابحة الشراء من المثَمِّن، حيث إن السيارة يملكها بيت التمويل ممثلاً في إدارة السيارات، ومعلوم النهي عن أن يشتري الإنسان من نفسه لنفسه.

أما في الصورة الثانية وهي أن نصف المال من بيت التمويل والنصف الثاني من الشريك (المثمن) حقيقة، فإنه يجوز شراء حصة الشريك في البضاعة.

وأما في الصورة الثالثة وهي أن المال كله من المثمن حقيقة، فيجوز لإدارة المرابحة أن تشتري منه.

مسؤولية بيت التمويل عن تركيب وتشغيل ماكينات يدفع ثمنها للمصدر على دفعات

86- السؤال

تقدم عميل برغبة بشراء ماكينات من بيت التمويل على أن يتم الدفع للمصدر على النحو الآتي:

50% عند التسليم.

40% بعد 60 يوم من التسليم وبموجب خطاب منه يفيد بالاستلام والتركيب.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

10% بعد تركيب وتجهيز الماكينات والتأكد من أنها تعمل بصورة جيدة.

وكما هو واضح فإن قيمة الاعتماد تشمل ثمن البضاعة زائد تكلفة التركيب والتشغيل دون تحديد كل على حدة.

. ما هي مسؤولية بيت التمويل بالنسبة للتركيب والتشغيل؟

. لمن يرجع المشتري: أيرجع لبيت التمويل أم للبائع الأول في حالة أي خلل أو اختلاف؟

. ماذا نبيع للواعد بالشراء: بضاعة أم بضاعة وعملاً؟ وكيف نبيع عملاً لم ينجز، حيث إننا نبرم العقد مع الواعد بالشراء بكل قيمة الاعتماد شاملاً البضاعة والعمل والتركيب؟

الجواب

هذه العملية تتضمن وعدًا بالشراء، ثم عقدًا بين بيت التمويل والمصدر لبيع الأجهزة بشرط التركيب والتشغيل ثم عقدًا مع الواعد كذلك ببيع الأجهزة وتركيبها.

والالتزامات مقتصرةٌ آثارُها بين أطرافها، فالمصدر مسؤول تجاه بيت التمويل عن تسليم الأجهزة وتركيبها، كما أن البيت مسؤول بدوره تجاه المشتري، وجدول الدفع المتفق عليه في كل عقد ملزم لأطرافه، والبيت في تحديد مسؤوليته يستعين بمن شاء من الخبراء، والمبيع هو البضاعة مع شرط التركيب، وهو شرط ملائم للعقد متعارف عليه وملحوظ في الثمن. (هـ. 61)

تبعة الهلاك تكون على بيت التمويل في بيع المرابحة إذا لم يقصر العميل في مباشرة إجراءات التسليم

87- **السؤال**

اتفق معنا أحد العملاء على بيعه بضاعة مستوردة من الخارج على أساس بيع المرابحة، فوقع العقد معنا بتاريخ 1990/7/31، وقدم الشيكات المتفق عليها لسداد الثمن، وبعد ذلك سلمت له أوراق التخليص الجمركي وتسليم البضاعة من الميناء، وفي يوم 1990/8/1 توجه إلى الميناء وباشر إجراءات التخليص الجمركي باسمه، فحددت له سلطات الميناء يوم 1990/8/2 موعداً للتسليم، ونتيجة للغزو الغاشم لم يتمكن من ذلك.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

فعلى من تهلك البضاعة محل العقد، وهل يعتبر عقد المرابحة مع العميل قائمًا ومنتجاً لآثاره الشرعية، أو مفسوخاً لهلاك المبيع؟

الجواب

رأت الهيئة أن الضمان على من بيده البضاعة، أي البائع لها وهو في هذه الصورة بيت التمويل الكويتي، لأن المشتري لم يستلم البضاعة ولم يقصر أو يتأخر في متابعة إجراءات استلامها.

كما أن المادة السادسة من عقد المرابحة، تنص على أن الطرف الثاني يكون مسؤولاً عن تأخير التسليم، وما يترتب عليه من أضرار. والمشتري (الطرف الثاني) لم يتأخر في مباشرة إجراءات التسليم، ومع ذلك لم يتمكن من التسليم، لذلك فإن تبعة الهلاك تكون على بيت التمويل الكويتي، وله أن يطالب بالتعويض من الجهات المختصة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب الإجارة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تأخير أجرة العامل تحت التجربة إلى انتهاء فترة تجربته

88- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يؤخر أجر العامل المعين تحت التجربة إلى حين انتهاء فترة التجربة واستقرار وضعه الوظيفي، أم أنه يستحسن إعطاؤه مكافأة شهرية مقابل عمله؟

الجواب

من المستحسن أن يعطى للعامل المعين بشرط التجربة مكافأة شهرية عن عمله الشهري إلى حين تثبيته، وتسوية حقوقه، اقتداء بقول الرسول الكريم **الجواب**: «**أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه**» [رواه ابن ماجه].

الاتفاق مع المستأجر على تخييره في نهاية عقد الإيجار بين شراء العين أو استئجارها مرة أخرى

89- السؤال

سبق لهيئتكم الموقرة أن أفتت بأنه يجوز شراء طائرة من إحدى الشركات، وتأجيرها على ذات الشركة إذا كان ذلك بعقدين منفصلين.

والسؤال من شقين:

أ . هل يجوز في حالة الرغبة في بيع الطائرة أن أتواعد مع الشركة المستأجرة على بيعها لها في نهاية مدة الإجارة؟

ب . هل يجوز أن أستأجر لمدة معينة على أن أكون بالخيار في حالة انتهاء المدة المعينة: إما أن أشتري بسعر محدد ومتفق عليه مقدماً عند بداية عقد الإيجار، أو أن أستمر في الإيجار بسعر يتفق عليه في حينه؟

الجواب

إن استئجار العين المالية لمدة معينة . على أن يكون المستأجر بالخيار حال انتهاء مدة الإيجار

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

المعينة إما أن يستمر بالإيجار بسعر يتفق عليه حينئذ، أو أن يشتري العين المؤجرة نفسها بسعر محدد ومتفق عليه من بداية عقد الإيجار . أمر جائز وليس فيه محذور شرعي، نظراً لأن المتعاقد بالخيار بين تمديد مدة الإجارة فيكون مستأجراً ويده يد أمانة، أو أن يعقد عقد البيع على هذه العين بالثمن المتفق عليه عند إبرام عقد الإيجار فتصير يده عندئذ يد ضمان.

اتخاذ «الليبر» معياراً لتحديد مقدار الأجرة

90- السؤال

هل يجوز من الناحية الشرعية أن أبرم عقد إيجار لمدة معينة سنة مثلاً على أن تحدد الأجرة على فترات معينة، وفقاً لمعيار منضبط وثابت في السوق المالي العالمي لا يؤدي إلى نزاع؟

الجواب

لا مانع شرعاً من هذا التصرف؛ لأن الجهالة المفسدة في العقود هي الجهالة المفضية إلى النزاع. وتعتبر كأجرة في هذه الحال، محددة بسعر عالمي متفق عليه لا يثير نزاعاً.

تقاضي رسوم من المستأجر عند تحويل عقد الإيجار

91- السؤال

هل يجوز شرعًا للمؤجر أن يأخذ رسوماً من المستأجر عند قيامه بتحويل عقد الإيجار إلى مستأجر آخر، أو تعديل الغرض من الاستعمال؟

الجواب

لا يجوز لبيت التمويل الكويتي بصفته مؤجراً أن يفرض رسوماً على تحويل عقد الإيجار من مستأجر إلى آخر فيما عدا الرسوم الفعلية عن التكاليف التي تصرف فعلاً على الورق والخدمة، والتي تعتبر مبلغاً رمزياً لتوزيعها على العديد من المستأجرين.

والبديل عن فرض رسوم على التحويل هو أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يبرم مع المستأجر الجديد عقداً بشروط جديدة، وبأجرة متفق عليها برضاء الطرفين ولو كانت زائدة عن

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الأجرة السابقة.

استثمار مبلغ التأمين الذي يدفعه المستأجر

92- السؤال

تقوم إدارة وصيانة العقار بأخذ تأمين من كل مستأجر يعادل أجرة شهر أو أكثر لضمان ما قد يترتب على المستأجر من حقوق لبيت التمويل الكويتي، فهل لبيت التمويل الكويتي أن يقوم باستثمار مبلغ التأمين؟ ولمن تكون أرباح استثمار هذا المبلغ؟ وإذا لم يستثمر فهل يعتبر أمانة ترد عند الطلب؟ وعلى من تقع تبعة هلاكه؟

الجواب

إن التأمين الذي يدفعه المستأجر لبيت التمويل الكويتي عند إبرام عقد الإيجار، إنما يعتبر أمانة محفوظة لدى بيت التمويل الكويتي لضمان ما قد ينشأ في ذمة المستأجر من عدم سداد للأجرة أو إتلاف للعين، بما يوجب الضمان وفقاً لما هو متفق عليه في العقد. فإن أبرأ المستأجر ذمته عند انتهاء عقد الإيجار أعيد هذا التأمين إليه.

ولا يجوز لبيت التمويل الكويتي استثمار هذا المبلغ إلا بإذن صاحبه، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر غنمه وعليه غرمه.

لا مانع من دفع الأجرة بالتقسيط

93- السؤال

تقدم إلينا أحد العملاء بطلب عمل تصميم واستخراج ترخيص من البلدية، وإعداد مخططات، وجداول كميات ودفاتر مواصفات، لعقار يرغب في بنائه لاحقًا. ولما كان العميل لا يملك تكلفة الأعمال المذكورة آنفًا فقد رغب أن نتحمل هذه التكاليف، ونعيد تقسيط المبلغ عليه بالأجل.

هل هناك أي محظور شرعي في أن نضع المبلغ الذي نراه مجزيًا لنا والذي سيتم سداده لنا مقسطًا مقابل قيامنا بتنفيذ هذه الأعمال؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

إن تقاضي الأجر مقابل عمل وجهد فعلي أمر جائز من الناحية الشرعية، وليس في ذلك أي محظور شرعي، طالما تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين على تحديد الأعمال والأجر المقابل للقيام بها سواء كان دفع هذا الأجر مرة واحدة، أو مقسطاً، ولكن ننصح بأن يكون الأجر المتفق عليه في الحدود المعقولة والمقبولة.

شراء عين وتوكيل بائعها في تأجيرها لآخرين بأجر

94- السؤال

تملك بعض الشركات عينًا ترغب في تأجيرها، ولكنها تقوم قبل ذلك بعرضها للبيع، فهل يجوز لبيت التمويل أن يشتري من الشركة تلك العين غير المؤجرة، ثم يوكل الشركة بالنيابة عنه في عرضها للإجارة ومتابعة تأجيرها وتحصيل الأقساط من المستأجر لصالح البيت مقابل أجر يتفق عليه بين الطرفين؟

الجواب

إن ذلك جائز من الناحية الشرعية، إذا تم الشراء بعقد منفصل عن عقد الوكالة، وكان الشراء قد تم قبل التوكيل.

توكيل شركة في شراء عقار ثم تأجيره

95- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل بأن يفوض إحدى الشركات خارج الكويت في القيام بدور الوكيل، لإيجاد أصول مؤجرة لأطراف أو شركات أو مؤسسات فردية معروفة، ثم يتم شراؤها لصالح البيت، وذلك مقابل أجر يتفق عليه بين الطرفين، وبعد إيجاد تلك الأصول وشرائها لصالح البيت يقوم البيت بتوكيل تلك الشركة أو الشركات للقيام بأعباء الوكيل للبيت في متابعة تحصيل الأقساط من المستفيدين أو المستأجرين، وتحصيلها لحساب البيت، وإيداع تلك المبالغ في حساب البيت؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

لا مانع من الناحية الشرعية من هذا التصرف، لأن الشركة المكلفة في الخارج تقوم بداية بدور السمسار لشراء العقارات المطلوبة، ثم تقوم بدور الوكيل لإدارة وتأجير هذه العقارات، وتحصيل إيجاراتها للمالك (وهو بيت التمويل) مقابل أجر متفق عليه.

صيانة العين المؤجرة التي لا يتم الانتفاع إلا بها يتحملها المؤجر

96- السؤال

هل يجوز أن يقوم وكيل بيت التمويل بتأجير الأصول والمعدات المملوكة للبيت، ويشترط على المستأجر أو المستفيد توقيع عقد صيانة لتلك المعدات مع إحدى الشركات المختصة في الصيانة على نفقته؟

الجواب

ترى الهيئة الشرعية أن الصيانة ليست نوعًا واحدًا، وتختلف أحكامها الشرعية باختلاف أنواعها، والقائم بها، وأظهر أنواعها ما يلي:

- الصيانة التي لا يتم الانتفاع إلا بها فلا يتحملها المستأجر.

- أما الصيانة العادية الدورية التي لا يترتب على عدم القيام بها نقص في الانتفاع فإنه يجوز للمستأجر أن يقوم بها.

إخفاء الوكيل اسم المالك في عقود التأجير

97- السؤال

هل يجب شرعًا أن يكون اسم بيت التمويل الكويتي (بصفته المالك للأصول أو المعدات المؤجرة) بارزاً ومعروفاً للمستأجرين في عقود التأجير، أو يكفي أن تكون باسم الوكيل أو من يوكله، مع العلم بأن صكوك الملكية لتلك المعدات هي باسم بيت التمويل الكويتي، وأنه يعتبر قانونيًا المالك الحقيقي لتلك الأصول؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

ترى الهيئة الشرعية أن الوكيل حينما يبرم عقداً مع المستأجر دون ذكر صفته إنما يبرمه بصفته الشخصية لا بصفته وكيلاً، ولذلك يتعين الاطلاع على العقد المبرم بين الوكيل والأصيل، وكذلك العقد الخاص بإثبات ملكية بيت التمويل الكويتي للمعدات.

تأجير عين بعد شرائها من صانعها
وتوكيل أحد المستأجرين في إدارتها وتحصيل الأجور

98- السؤال

هل يستطيع بيت التمويل الكويتي أن يشتري عيناً من المنتج (المصنع) ثم يقوم بتأجيرها لشركات أو أفراد، ويقوم بتوكيل إحدى الشركات لإدارة ومتابعة تحصيل الأجور نيابة عنه، مقابل أجر يتفق عليه فيما بين الطرفين؟

الجواب

لا مانع من الناحية الشرعية من هذا التصرف، إذ بالشراء تدخل العين في ملك بيت التمويل الكويتي فيصبح مالكاً لها، وله بهذه الصفة أن يؤجرها على أفراد أو شركات.

كما أن له أن يوكل من يشاء لإداراتها وتحصيل ريعها نيابة عنه بالأجرة المناسبة.

صور متعددة من الشروط الجزائية في الإجارة

99- السؤال

قد تحصل بعض حالات التأخير في تسليم الإيجار عن بعض المعدات المؤجرة لأطراف أخرى، فهل يجوز لنا (بيت التمويل الكويتي) أن نضع بعض الشروط الجزائية على المستأجرين في عقد الإيجار، التي تنص على أنه يحق للمؤجر كعقوبة جزائية على المستأجر الأخذ بأحد القرارات التالية إذا تأخر المستأجر في سداد أي قسط إيجار في تاريخ الاستحقاق وبعد انقضاء فترة السماح:

1 . تحصيل جميع الأقساط الآجلة دفعة واحدة بعد انقضاء فترة السماح الممنوحة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

2 . الحق بتغيير قيمة الأقساط المؤجلة، بعد الأخذ بعين الاعتبار تكلفة القسط المتأخر.

3 . طلب قسطين معاً (المؤجل والحال).

4 . الاتفاق على نسبة معينة تدفع كغرامة تأخير؟

الجواب

يجوز للإدارة فسخ عقد الإيجار والمطالبة بالأجرة المتأخرة، ولها بعد ذلك إن شاءت أن تعقد عقداً جديداً بشروط جديدة، كما يجوز لها أن تشترط تحصيل القيمة الإيجارية دفعة واحدة في حالة التأخير، على أن تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة حتى نهاية المدة التي دفعت الأجرة عنها، كذلك يجوز أن تطلب إيجار شهرين المتأخر والحال دفعة واحدة.

ولكن لا يجوز تغيير قيمة الأجرة الشهرية الواردة في العقد، كما لا يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر نسبة معينة تدفع كغرامة جزاء لتأخره في سداد الأجرة.

إلزام المؤجر بالصيانة التي يتوقف الانتفاع بالعين المؤجرة عليها

100- السؤال

سبق للهيئة الموقرة أن أفتت أن المؤجر ملزم بالصيانة التي لا يتم الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بها، ولكن إذا كان القانون في بلد المؤجر يلزم المستأجر بجميع أنواع الصيانة فما الحكم؟

الجواب

ترى الهيئة التمسك بفتواها السابقة؛ لأنه لا إلزام إلا بالشرع.

ضمان المستأجر للتلف إذا تعدى أو أهمل

101- السؤال

ما حكم أخذ بيت التمويل الإيجارات المستحقة على الأعيان المستأجرة التي دمرت بفعل حريق أو ما شابه ذلك، سواء بالنسبة للأجرة التي استحقت قبل التدمير أو الأجرة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

اللاحقة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه إذا تسبب المستأجر بالاعتداء أو الإهمال، ونتج عن ذلك ضرر بالعين المؤجرة، فإنه يضمن الضرر والأجرة، أما إذا لم يكن التدمير بسببه فلا يضمن.

حكم التأجير مع الوعد بهبة العين المؤجرة في نهاية عقد الإجارة

102- السؤال

إذا تم شراء عين من شركة ما، وتم تأجير هذه العين للشركة نفسها لفترة محددة بثلاث سنوات، وبعد ثلاث سنوات سوف يهب بيت التمويل الكويتي هذه العين لنفس الشركة، هل يجوز أن يقوم بيت التمويل الكويتي بكتابة عقد الهبة قبل نهاية فترة الثلاث سنوات؟ وهل يمكن أن يعد بيت التمويل الكويتي المستأجر بأنه سوف يهب هذه العين له في نهاية عقد التأجير؟

الجواب

أجازت الهيئة هذا التأجير بعد العقد والهبة الموعود بها، ويعتبر هذا الوعد ملزماً للواعد ديانة يجب الوفاء به.

حكم التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي

103- السؤال

يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء أصول مثل السيارات والطائرات والسفن، وعند تملكها يؤجرها لشركات محلية ودولية، مقابل أجرة شهرية أو ربع سنوية، وفي هذه الحالة هناك أسلوبان متبعان في تحديد أسلوب التسجيل المحاسبي: الأول التأجير التشغيلي، والثاني التأجير التمويلي، فما الرأي الشرعي في هذين الأسلوبين؟

نص المذكرة المقدمة لهيئة الفتوى:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

السيد/أمين سر هيئة الفتوى والرقابة الشرعية المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

برجاء عرضه على الهيئة الشرعية.

مقدمة:

تعتبر المحاسبة شرحاً رقمياً لأعمال المؤسسات، بحيث تظهر رأسمال الشركة وأصولها وخصومها وإيرادها ومصروفها وصافي الناتج من أعمالها.

ويحرص محاسبو الشركات والمدققون الخارجيون على أن تكون حسابات الشركة تشرح بصورة واقعية أعمال الشركة، حيث إن هذه الحسابات (الميزانية السنوية) تعتبر من أهم وسائل معرفة ملّاك الشركة (المساهمين) والمشاركين (أصحاب الودائع الاستثمارية) والدائنين لحقيقة أوضاع الشركة من حيث المتانة الاقتصادية ونوعية الاستثمارات ودرجة المخاطر التي تتعرض لها هذه الشركة.

وتوجد معايير محاسبية لإظهار العمليات الاستثمارية بصورة تبين واقعها والتي يجب الالتزام بها ما أمكن ذلك، بما لا يخالف الشريعة بالنسبة للمؤسسات الإسلامية.

يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء أصول مثل السيارات والطائرات والسفن، وبعد تملكها يؤجرها على شركات محلية ودولية مقابل أجرة شهرية أو ربع سنوية، وفي هذه الحالة هناك أسلوبان متبعان في تحديد أسلوب التسجيل المحاسبي:

الأسلوب الأول: (التأجير التشغيلي)

في هذه الحالة يكون المؤجر متحملاً لمخاطر الملكية، ومسئولاً عن الأصل، والتسجيل المحاسبي في هذه الحالة يكون بقيد الاستثمار كأصل ثابت، مثل (سيارات ـ سفن)، ويقوم بتسجيل الإيجار كإيجار محصل (عائد إيجار) كما يحتاط لتناقص قيمة الأصل بمرور السنين بتكوين مخصص استهلاك.

إن هذا الأسلوب ممكن من الناحية الشرعية والعملية، إلا أنه لا يمكن اتباعه في جميع

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أنواع عقود الإجارة، حيث إنه لا يطبق في عقود الإجارة التي تتضمن اتفاقاً بنقل ملكية الأصل في نهاية فترة العقد، أو تحمل المستأجر لكل المخاطر المترتبة على استخدام الأصل، سواء كانت بسبب المستأجر أو كوارث عامة.

الأسلوب الثاني: (التأجير التمويلي).

في حالة تحمل المستأجر لجميع المخاطر والمنافع الناتجة من ملكية الموجود، سواء انتقلت الملكية فعلاً في نهاية المدة أم لا، فإن الأصل المؤجر لا يظهر في دفاتر المالك (المؤجر)، وإنما يسجل مديونية على المستأجر، وتشمل هذه المديونية تكلفة الأصل والعوائد.

وعند تسلم الإيجار الشهري، يتم تخفيض قيمة الدين بالجزء المسلّم، بينما يظهر الأصل المستأجر في دفاتر المستأجر، وهذا الأسلوب في التسجيل يجب اتباعه إذا كان هنالك ترتيب بنقل الملكية في نهاية فترة عقد الإيجار وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

إن اتباع هذه الطريقة في التسجيل ينتج عنه معالجة عملية التأجير بأسلوب مشابه إلى حد كبير لعقود البيع، حيث يختفي الأصل من الدفاتر وتنشأ مديونية على المستأجر، وقد رأينا أن نعرض هذا الموضوع على هيئة الرقابة الشرعية الموقرة، لإفادتنا عن الجانب الشرعي، حيث إن هذا الأسلوب قد لا يتفق وطبيعة أو حقيقة العقد كعقد إجارة، كما أن مدقق الحسابات الخارجي يلزمنا باتباع هذا الأسلوب ما لم يكن هنالك فتوى شرعية بعدم استخدام هذه الطريقة في التسجيل.

جزاكم الله خيراً

والله ولي التوفيق

الجواب

بعد أن اطلعت الهيئة على المذكرة المقدمة من الإدارة المعنية توضح بها الطريقتين (التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي) ترى الهيئة أن الطريقتين كلتيهما صحيحتان، وتعتبران عقد إجارة، ولهما أحكام الإجارة، ولا يجوز العدول عن التسجيل المطابق لواقع العقود، إذ إن الأعيان المؤجرة لم تزل على ملك بيت التمويل الكويتي، والواقع يقتضي أن تسجل أصولها لبيت التمويل الكويتي،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أما إذا سجلت للمستأجر (وكالة) فإن بدل الإيجار الذي يتقاضاه المؤجر سيكون فائدة ربوية وأكلاً لأموال الناس بالباطل.

إجارة مع الوعد بالتمليك

104- السؤال

تتجه النية إلى تركيب أجهزة القراءة من بعد لعدادات المنازل والمؤسسات، وذلك بأن يقوم بيت التمويل الكويتي بتوريد وتركيب شبكة الكمبيوتر والأجهزة التابعة لها، ويتحمل أثمان الأجهزة وأجور العمال والمختصين، ثم تقوم وزارة الكهرباء باستئجار هذه المعدات من بيت التمويل إجارة تنتهي بالتمليك، فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

لا مانع من حيث المبدأ من تأجير المعدات لوزارة الكهرباء والماء إجارة تنتهي بالتمليك، إلا أن الهيئة طلبت توضيحاً لأطراف العقود والضمانات المترتبة بين بيت التمويل الكويتي وبين وزارة الكهرباء والماء وضمانها للشركة (الصانعة)، وضمان وزارة الكهرباء والماء التزامها لبيت التمويل الكويتي بالوفاء بالعقد بتقديم كفيل لها بذلك.

حكم إضافة بند رسوم دعاية وإعلان إلى عقد تأجير المحل

105- السؤال

نظراً لما تتكبده إدارة وصيانة العقار من مصاريف عالية تصل إلى مائة ألف دينار سنوياً للدعاية والإعلان، والمستفيد الأول هم أصحاب المحلات، ونظراً لعدم مساهمة المحلات مساهمة فعالة في هذا النشاط، رأت الإدارة تطبيق أحد الاقتراحين التاليين:

1. **فرض رسوم عند تحويل العقد من مستأجر إلى آخر حسب موقعه وإيجاره.**
2. **يدفع المستأجر جزءاً من الإيجار مقدماً لمدة خمس سنوات.**

فما الرأي الشرعي في ذلك؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

لا مانع من إضافة بند رسوم الدعاية والإعلان وحملات الترويج إلى عقد الإيجار الجديد بمبلغ محدد مقطوع، على أن يكون في حدود التكلفة الفعلية لرسوم الدعاية والإعلان، أو احتساب نسبة من قيمة الإيجار لمدة خمسة سنوات لتغطية نفقات الدعاية والإعلان.

أخذ الخلو عند تأجير المحلات

106- السؤال

هل يجوز تسلم خلو عند تأجير المحلات، علماً بأن المبنى ملك بيت التمويل الكويتي؟

الجواب

اطلعت الهيئة على قرار رقم 6 لمجمع الفقه الإسلامي، في دورته الرابعة بشأن بدل الخلو، ورأت الأخذ به، وأنه يصلح جواباً للسؤال، ونص القرار:

بعد الاطلاع على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص (بدل الخلو) وبناء عليه قرر ما يلي:

أولاً: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور هي:

1 ـ أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.

2 ـ أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

3 ـ أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

4 ـ أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة أو بعد انتهائها.

ثانياً: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية (وهو يسمى في بعض البلاد خلوًا) فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع، على

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أن يعد جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثاً: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك.

أما إذا انقضت مدة الإجارة، ولم يتجدد العقد صراحة أو ضمناً عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو، لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

رابعاً: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية.

على أنه في الإجارات الطويلة المدة، خلافاً لنص عقد الإجارة، طبقاً لما تسوغه بعض القوانين، لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك. أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين.

الإبقاء على الشروط الجزائية في عقود المستأجرين

107- السؤال

ضمن مساعي بيت التمويل الكويتي في إدارة العقار الدولي بيعاً وشراءً في أوروبا وأمريكا، يتعرض لعقود إيجار تتضمن شروطاً جزائية تلزم المستأجرين بدفع فوائد عن كل تأخير في دفع الأجرة، وعند بيع أو شراء العقار فإنه ينتقل إلى المالك الجديد بكافة العقود المبرمة والتي تضمنت هذه الشروط.

ويتضح من هذه الشروط أنها لا تطبق إلا في حالة وجود تأخير في السداد، كما أن عدم وجود هذا الشرط قد يجعل المستأجر يتراخى في دفع الأجرة، مما يعود بالضرر على المالك. وكذلك فإن عدم وجود هذا الشرط سيؤثر في رغبة الآخرين في شراء العقار، حيث إنه يعتبر من

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

البنود الثابتة في عقود الإيجارات ويمثل للمالك ضماناً لتغطية أي تأخير في الدفع.

فهل يجوز لنا شرعًا الإبقاء على هذا الشرط مع التنازل عن تطبيقه حين تحققه، أو أخذ المبالغ الناتجة عن تطبيقه وتوزيعها على الجهات الإسلامية في أوروبا بعد إبلاغهم بمصادرها، وجزاكم الله خيراً؟

الجواب

لا ترى الهيئة مانعاً من شراء هذا العقار المتضمن لهذا الشرط الجزائي الذي يرتب فوائد عن التأخير إذا ألحق ضرراً معتبراً بالمالكين.

على ألا يتملك بيت التمويل الكويتي هذه الفوائد إن حصلت، بل يأخذها بشرط التخلص منها وذلك بصرفها في مصارفها المعروفة[21].

تأجير عقار لمكاتب شركة تأمين تقليدية

108- السؤال

هل يجوز أن نؤجر عقاراً ـ نملكه في أوروبا ـ لشركات التأمين التي تزاول كافة أنواع التأمين؟

الجواب

بما أن شركات التأمين تقوم بأعمال أكثرها محرم، وبالأخص في البلاد الأجنبية، فلا يجوز لبيت التمويل تأجيرها عقاراً يملكه.

أخذ الأجرة على استخراج ترخيص

109- السؤال

([21]) رأي الدكتور عجيل النشمي: لا أرى صحة هذا العقد، لأن فيه قبولاً بالدخول في عقد= = باطل، لتضمنه شرطاً مسبقاً بترتب فوائد تأخير، ولكن يجوز ذلك في حالة الإثبات في العقد أو في مذكرته التفسيرية بأن مقصود فوائد التأخير هو تحمل مبالغ لما قد يترتب من ضرر فعلي للمالك، وهذه يحق تملكها.
وقد وافق الشيخ بدر المتولي عبد الباسط على رأي د. عجيل في المسألة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز لمستثمر ما أن يعطي أجرة لمن يستخرج له رخصة لاستثماره مقابل جهده؟

الجواب

يجوز أخذ أجرة على العمل لاستخراج رخصة استثمار، شريطة أن يكون الاستثمار مشروعاً، وأن تكون الوسيلة لاستخراج الرخصة مشروعة، وأن تكون الأجرة على الجهد الفعلي المبذول، على أن تعرض كل حالة من حالات الاستثمار على الهيئة.

توزيع ربح على المساهمين في عقار قيد الإنشاء

110- السؤال

ننوي الدخول في عقد لبناء محطة توليد كهرباء في إحدى الدول، وبعد الانتهاء من البناء الذي سيستغرق مدة سنتين سنؤجر المحطة لمدة معلومة وبأجر محدد، وبالتالي نبدأ في تحقيق الأرباح بعد سنتين من بدء المشروع.

والسؤال: هل يجوز لنا أن نوزع الأرباح التي سنحققها على مجموع سني المشروع (فترة الإنشاء وفترة التأجير)؟

الجواب

لا يجوز توزيع أرباح قبل تحققها، والأجرة هنا لا تستوفى إلا باستيفاء المنفعة، وفترة الإنشاء لا تستوفى فيها منفعة، وعليه: فلا توزع الأرباح إلا مع بدء مدة التأجير.

صورة مستحدثة من عقود الإيجار

111- السؤال

يرجى عرض المذكرة المقدمة من المستشار القانوني حول استئجار العقارات بموجب عقود إيجار رئيسية تمهيداً لشرائها، لأخذ الرأي الشرعي فيها.

الجواب

اطلعت الهيئة على المذكرة المقدمة من الإدارة القانونية بشأن استئجار عقار ووعد من المالك ببيعه بثمن محدد، وللموعود الخيار في الشراء وعدمه خلال فترة عقد الإيجار. وحسب التفصيل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الوارد في المذكرة مع الشرح الذي تفضل به المستشار القانوني ترى الهيئة أن هذا العقد هو عقد إيجار، والمدفوع أولاً مقدماً من الأجرة يؤثر غالباً على قيمة العين عند إعلان المشتري عن رغبته بالشراء خلال فترة الإجارة، لأن العين استغلت مسبقاً بالإيجار المعجل. ولذلك لا ترى الهيئة مانعاً من إبرامه بهذه الصورة، وتطلب الهيئة عرض العقود عليها بعد ترجمتها ترجمة مطابقة لأصولها باللغة الإنجليزية.

شراء محل من مستأجر ثم بيعه مرابحة

112- السؤال

هل يجوز لنا شراء محل من المحلات من قبل المستأجر لهذا المحل، ثم بيعه مرابحة؟

الجواب

إن الأصل في الشريعة الإسلامية جواز المتاجرة بالمنافع باعتبارها أموالاً، كما هو المقرر عند الجمهور.

ولكن في الصورة المعروضة ترى الهيئة أن العمل بهذا الأصل يؤدي إلى حرج كبير للمستهلكين، إثر تداول هذه المحلات بين الأيدي بيعاً وشراء.

ولهذا تنصح الهيئة بعدم ممارسة هذا النوع من المتاجرة رفقاً بالناس.

مشروع صندوق الإجارة الدولي

113- السؤال

ما الرأي الشرعي في مشروع صندوق الإجارة الدولي، الذي يحتوي على اتفاقية الإجارة الرئيسية، التي يكون فيها الصندوق الاستثماري (fund) . وهو الشركة التي سيؤسسها بيت التمويل ويكون مالكاً لها في جزر الإنتيل التابعة لهولندا . صفته مؤجر، وتكون شركة (S.E.F.C) صفتها مستأجر.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يقوم الصندوق الاستثماري (بيت التمويل) بشراء معدات من الشركة المنتجة (تيلوجي)، ثم يقوم بتأجير هذه المعدات لشركة (S.E.F.C)، ثم توكل هذه الشركة شركة (تيلوجي) لتأجير المعدات على المستأجرين النهائيين؟

الجواب

تُلي العقد على الهيئة فأدخلت بعض التعديلات في العقد بحيث أصبح يتوافق مع المتطلبات الشرعية.

وحقيقة العقد ـ حسب ما تبين للهيئة ـ أن بيت التمويل الكويتي يشتري معدات من منتج، ثم يوكل إليه تأجيرها لحساب بيت التمويل، وعليه تمت الموافقة على العقد مع ملاحظة ما يلي:

أ ـ عند تأخر المستأجر عن دفع الإيجار، وحصول تعويضات جزائية ـ فوائد تأخير ـ نتيجة لذلك، تؤخذ هذه التعويضات ـ فوائد التأخير ـ لأنها قانونية ملزمة تدرأ الضرر عن بيت التمويل، ولكنها تؤخذ لا على سبيل التملك، وإنما تصرف في أوجه الخير، (وهذا وفقاً لما سبق للهيئة أن أفتت به جواباً على البند الثاني في محضر اجتماعها (94/1) حيث جاء فيه: «لا ترى الهيئة مانعاً من شراء هذا العقار المتضمن لهذا الشرط الجزائي الذي يرتب فوائد على التأخير إذا ألحق ضرراً معتبراً بالمالكين، على ألا يتملك بيت التمويل الكويتي هذه الفوائد إن حصلت، بل يأخذها بشرط التخلص منها وذلك بصرفها في مصارفها المعروفة»).

ب ـ أن في العقد بعض النصوص مثل: (يعتبر هذا العقد ويعمل باستمرار على أنه إيجار تمويلي وليس إيجاراً حقيقياً). وهي نصوص قانونية يلزم إيرادها لحماية حقوق المؤجر، وفقاً لقانون الولاية التي سيكون فيها العقد.

وتؤكد الهيئة على ضرورة متابعة ما تم التنبيه عليه سابقاً فيما يتعلق بالجهات الخيرية التي ستستفيد من فوائد التأخير[22] .

([22]) وقد طلب الدكتور عجيل النشمي تسجيل الملاحظة التالية: مع جواز التعامل بهذه الطريقة **من** التعاقدات **مع** صندوق الإجارة الدولي، إلا أنه يتنافى مع أخلاق التعامل لدى المسلمين، حيث إن المقصود الأساسي من هذا التعامل التهرب من الضريبة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تأجير سيارة مع الوعد ببيعها بسعر رمزي في نهاية عقد التأجير

114- السؤال

نقوم بتأجير السيارات إلى الغير، بما يغطي ثمن السيارة مع أرباحها التي نقدرها في حساباتنا، فهل يجوز لنا بيعها للمستأجر بسعر رمزي؟

الجواب

يجوز بيعها بسعر السوق أو قريب منه، كما يجوز المواعدة على ذلك بعد انتهاء مدة الإجارة.

تعديل في عقد تأجير السيارات المنتهي بالتمليك

115- السؤال

يرجى عرض عقد تأجير السيارات المنتهي بالتملك والمعمول به في القطاع التجاري على الهيئة الموقرة لإبداء الرأي الشرعي فيه.

الجواب

بعد إطلاع الهيئة على عقد تأجير السيارات المنتهي بالتمليك، عدلت العقد حسبما يلي:

1 ـ عنوان العقد: جعلته «عقد تأجير سيارة/سيارات مع المواعدة بالتمليك».

2 ـ المادة (5) تنص: يَعِدُ الطرفُ الأولُ الطرفَ الثانيَ بعد انتهاء عقد الإجارة ببيع السيارة بثمن وقدره ..... (فقط ..... لا غير)، وللطرف الثاني الخيار في إتمام العقد أو عدمه.

3 ـ المادة (6) تنص: عند رغبة الطرف الثاني بشراء السيارة بعد نهاية عقد الإيجار وحصول الطرف الأول على حقوقه كافة من الطرف الثاني، يقوم الطرف الأول بإبرام عقد البيع مع الطرف الثاني، والقيام بإجراء تسجيل السيارة بالمرور، بعد اتخاذ كافة الإجراءات والضمانات التي تكفل له ما يرتبه له عقد البيع من حقوقه قبل الطرف الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وبعد هذا أجازت الهيئة العمل بالعقد.

هبة السيارة أو بيعها بسعر رمزي بعد انتهاء عقد استئجارها

116- السؤال

في عقد تأجير سيارة مع المواعدة بالتمليك، هل يجوز أن نهب السيارة للعميل بعد انتهاء عقد الإجارة أو نبيعها له بسعر رمزي؟

الجواب

تؤكد الهيئة فتواها السابقة التي وردت في هذا الخصوص. وليس لبيت التمويل الكويتي أن يهب من أموال المؤسسين والمستثمرين إلا بإذنهم، ولا أن يبيع السيارة بسعر رمزي ثم يشتريها بيت التمويل بسعر السوق حتى لو كان ذلك مراعى في ثمنها عند العقد الأول، وذلك سياسة، دفعاً للشكوك والريبة.

إلزام المستأجر بالتأمين على السيارة المستأجرة

117- السؤال

لدينا استفسار عن بعض الجوانب التطبيقية لعقد الإجارة مع المواعدة بالتمليك الذي ستتعامل به شركة الإجارة بماليزيا.

هل يجوز لشركة الإجارة أن تلزم العميل (المستأجر) بأن يؤمن على السيارة بالكامل؟ وأن تكون شركة الإجارة هي المستفيدة من وثيقة التأمين، علماً بأن شركة التأمين التي سنتعامل معها تعمل وفق نظام التأمين التعاوني الإسلامي القائم هناك؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يجوز ذلك، ولابد من عرض العقود والنظام الأساسي لشركة التأمين التعاوني على الهيئة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم شراء عين ثم تأجيرها لمن باعها بعقد منفصل

118- السؤال

هل يجوز شرعًا التأجير على البائع بعقد لاحق ومنفصل عن عقد الشراء ودون إلزام أو التزام؟

الجواب

ترى الهيئة أن ذلك جائز، بشرط أن لا يكون ثَمَّة شرط ملفوظ أو ملحوظ بالالتزام بالتأجير للبائع، وأن يكون الشراء بنية التملك الذي يخول المالك التأجير للبائع أو لغيره وبعقد منفصل عن عقد البيع.

حكم إيجار مركز الصيانة بمنطقة أبو حليفة

119- السؤال

يوجد مركز للصيانة بمنطقة أبو حليفة تابع لإدارة وصيانة العقارات بسرداب عمارة ما، ولكن نظرًا لدخول هذه العمارة ضمن المحفظة العقارية رقم (1) التي بدأ البيع بها من تاريخ 1984/10/14م حتى تم بيعها بالكامل في تاريخ 1985/3/31م وما زال المركز بها حتى تاريخه، مع العلم بأن إدارة وصيانة العقارات تقوم بإدارة عمارات المحفظة نظير 2.5% من إجمالي الدخل للعمارات مضافًا إليها المصاريف المباشرة عليها، والسؤال:

1 . هل يحق لإدارة وصيانة العقارات أن تستغل السرداب بالعمارة المذكورة دون دفع إيجار للمحفظة؟

2 . في حالة أحقية دفع إيجار للمحفظة هل يكون الإيجار من بداية المحفظة وهو 1984/10/1م أو تاريخ بيع المحفظة بالكامل وهو 1985/3/31م؟

الجواب

يجب على مركز الصيانة المستغل للسرداب دفع أجرته بالمقدار المتعارف عليه (أجر المثل)، وذلك منذ بداية المحفظة وتضم هذه الأجرة إلى ريع المحفظة. (هـ. 63)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

قيام شركة بإدارة الحاويات وتأجيرها نظير أخذ نسبة من مجموع الإيجار

120- السؤال

يمتلك بيت التمويل مائة حاوية، اتفق مع شركة للقيام بإدارتها وتأجيرها نظير أخذ نسبة محددة من مجموع الإيجار المحصل كل ربع سنة، وتغطي هذه النسبة مصاريف الصيانة والتأمين على الحاويات كما تشمل أتعاب ومصاريف وأجور الشركة.

فهل يجوز شرعًا القيام بمثل هذا العمل؟

الجواب

إن هذا العمل جائز شرعًا، إلا أنه ينبغي توضيح الصورة والكيفية التي تتم بها الصيانة، أو أن تكون هناك أعراف تجارية مستقرة في هذا المجال، ويفضل عرضها على اللجنة لمعرفة مدى مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية.

أخذ الأجرة على الخدمات المصرفية

121- السؤال

تقوم اللجنة الفنية في بيت التمويل الكويتي حالياً بإعادة النظر في بعض العمولات والأتعاب التي يتقاضاها بيت التمويل مقابل خدماته التي يؤديها للعملاء، ولقد شكلت لجنة بالقطاع المصرفي قامت بمراجعة الخدمات التي يؤديها القطاع المذكور واقترحت العمولات والأتعاب المناسبة، وأوصت بعرضها على حضراتكم.

لذلك نرفق بهذا بياناً بهذه الخدمات وأتعابها أو عمولاتها، آملين أن تتكرموا بدراستها وبحث الجوانب الشرعية فيها، للتأكد من مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية، تمهيداً لإقرارها واعتمادها.

الجواب

قائمة هذه العمولات من قبيل الأجرة على الخدمات أو الوكالات، والاستئجار على ذلك

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

جائز بأجر معلوم، سواء أكان محدداً بمبلغ مقطوع أم منسوباً للمبلغ دون ربطه بالمدة والأجل، وبالنظر فيها يتبين أنه لا مانع من اعتمادها لأنها مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية. (هـ . 64)

تأجير مكتب لشركة صرافة

122- السؤال

ما الحكم الشرعي في تأجير بيت التمويل مكتبًا لشركة صرافة؟

الجواب

بعد الاطلاع على حدود ترخيص شركة الصرافة وتبين خلوه من الأغراض المحرمة شرعاً والإقراض والاقتراض بالربا أو خصم الكمبيالات المؤجلة، والأصل لدى الصيارفة أن تعاملهم في بيع الذهب والفضة قائم على الحلول دون الأجل، وبما أن حرفة الصيرفة مباحة شرعاً إذا خلت من ملابسات التحريم كالمشار إليها، فإن تأجيرهم مكتباً جائز مع تحميلهم مسئولية الإخلال إن حصل.

(هـ . 118)

فسخ عقد الإيجار بدون خصم إذا كان العذر شرعياً

123- السؤال

ما الرأي الشرعي في طلب إخلاء المستأجر للشقة بعد أن قام بكتابة عقد الإيجار وقام بدفع الإيجار الشهري مقدمًا وتأمين الشقة، فهل يجوز له أن ينهي العقد قبل الانتفاع بالشقة أي: قبل بدء العقد؟ وهل يخصم عليه مبلغ من الإيجار نظير أتعاب الاتفاق؟

الجواب

إذا أبدى المستأجر رغبته في إنهاء العقد بعد كتابته وقبل الانتفاع بالمأجور ينظر في سبب الإلغاء: إن كان بعذر شرعي كمغادرة البلاد، أو تغيير بلد الوظيفة، فإن عقد الإجارة يفسخ تلقائياً، ولا يخصم أي شيء من مبلغ التأمين، كما أن المدة بين تسليم المفتاح وبين بدء العقد تعتبر

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

متبرعًا بها لعدم دخولها في العقد.

أما إذا كان طلب الإنهاء بدون عذر شرعي فالرأي لبيت التمويل الكويتي بين التمسك بالعقد إلى نهايته أو الموافقة، وليس ملزمًا شرعًا بقبول المستأجر في الإنهاء من طرف واحد. (ل ـ 49)

الاتفاق مع مالك الأرض على قيمة مقطوعة للبناء عليها وتقديم جزء منها قبل البدء بالمقاولة

124- السؤال

يتقدم إلينا بعض ملاك الأراضي طالبين منا أن نقوم ببناء بعض أراضيهم التي يمتلكونها سواء كان ملكًا كاملاً أو بالشراء بالأجل، بشرط أن نتحمل جميع نفقات البناء، التي تشمل الإنفاق على تنفيذ المشروع والاتفاق مع المقاول والإشراف على تنفيذه للعمل حسب المواصفات المطلوبة، ثم استلام البناء بعد الانتهاء منه وتسليمه لمالك الأرض. ويتم الاتفاق بيننا وبين المالك على قيمة مقطوعة لإنهاء البناء وتسليمه إليه جاهزاً، على أن يدفع لنا 25٪ من هذه القيمة مقدمًا وقبل البدء بالأعمال، والباقي على أقساط شهرية أو سنوية قد تمتد إلى ثلاث سنوات، فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

يجوز لبيت التمويل عقد مقاولة لإقامة بناء لشخص على أرض مملوكة له على نفقته بعد الاتفاق مع المالك على قيمة مقطوعة لهذا العمل وعلى تسليم عربون.

وللبيت أن يستعين بمن يشاء على سبيل المقاولة الثانية، ويطبق على كل مقاولة شروط الاتفاق الخاصة بها، وهذا يعتبر من عقود الاستصناع، ولا مانع شرعًا من تأجيل دفع القيمة أو تقسيطها،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وتوصي الهيئة باتخاذ كافة الإجراءات الكفيلة بحفظ حقوق بيت التمويل الكويتي سواء بالارتهان أو بالكفالة أو غيرها.

تعديل بعض شروط العقد بين المقاول الأول والمالك يختص بهما ولا أثر لذلك بين المقاول الأول والثاني

125- السؤال

بعد انتهاء التعاقد مع الطرفين كل على انفراد جاءنا المالك يطلب عمل بعض التعديلات على التصميم أو المواصفات ما يكلفنا مبلغًا إضافيًا من الأموال، وهو أوضح لنا أنه على استعداد لدفع كافة المبالغ الجديدة، هل يجوز التعديل على عقد المقاولة؟

الجواب

يجوز تعديل بعض الشروط أو إضافة بعض الالتزامات بين البيت والمالك، ولا أثر لذلك بين البيت والمقاول إلا إذا اتفق على ذلك بعد بين البيت والمقاول. (ل ـ 49)

لا يتحمل المالك ما وقع من المقاول الأول من سهو عند تقديم المواصفات إلا برضائه

126- السؤال

إذا اتضح بأن هناك بعض البنود لم نقم بإعطائها للمقاول سهواً حين قدمنا له المواصفات والمخططات للتسعيرة، ففي هذه الحالة من يتحمل تكاليف إضافة هذه البنود على البناء؟

الجواب

بيت التمويل هو الذي يتحمل ما وقع في العقد من سهو، ولا سبيل إلى تحميل ذلك للمالك إلا إذا رضي المالك بتحمله، أما إذا كانت بعض هذه البنود سببه خلو المخطط الذي قدمه المالك من تلك البنود فإن المالك يتحمل مسئولية ذلك. (ل ـ 49)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إضافة شرط إلى عقود المقاولات
ينص على تحميل المالك ما تشترطه الجهات المختصة

127- السؤال

إذا أضافت الدولة على اشتراطاتها العامة للبناء أيَّ اشتراط جديد بعد توقيعنا على العقد مع المقاول (الباطن)، من الذي يتحمل هذه الزيادة أنا أم المالك؟

الجواب

يجوز أن يضاف إلى عقود المقاولات شرط ينص على أن:

أي اشتراط جديد تضعه الجهات المختصة لما يتضمنه هذا العقد ويترتب عليه تبعات مالية فإنها تكون على المالك. (ل ـ 49)

حلول البائع محل المالك في تمويل البناء على أرض اشتراها منه بالأجل

128- السؤال

تقدم إلينا أحد ملاك الأراضي بالعرض التالي:

إنه يمتلك أرضًا اشتراها بالأجل من بيت التمويل وما زالت باسم بيت التمويل (كرهن)، وقد قام بالتعاقد مع شركة مقاولات لبناء عمارة على هذه الأرض بقيمة كذا، ولكنه لم يدفع أي مبلغ للمقاول، وقد قام المقاول بالبدء بتنفيذ جزء من أعمال الحفر وصب الخرسانة في السرداب، والمالك يطلب منا الآن أن نحل محله بتمويل البناء والإشراف على المقاول لتنفيذ البناء حسب المواصفات الموضوعة، على أن نحدد سعراً مقطوعًا لهذه العملية، يدفع لنا منه عند التعاقد معه 25٪ والباقي على أقساط، فما الرأي الشرعي لذلك؟

الجواب

بالنسبة للدخول مع مالك عجز عن متابعة عقده مع مقاول سابق يتم على النحو التالي:

أولاً: إنهاء المعاملة مع المقاول الأول حسب الوضع الراهن، ويكون التزام الدفع على المالك، ولا علاقة لبيت التمويل بما تم مع المقاول الأول في المرحلة المنجزة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ثانيًا: يتم إنشاء عقد جديد على إنجاز بقية المشروع مع المالك، مع عدم التزام بيت التمويل بالاستعانة بالمقاول نفسه.

تنفيذ العمارات مقاولة لصالح البنوك الربوية

129- السؤال

هل يجوز لرجل مسلم لديه مكتب مقاولات أن يقوم بتشييد بناء كامل بناء على طلب من بنك ربوي، بمعنى أن يطلب البنك الربوي من هذا الشخص أن يبني للبنك مثل هذه العمارة، علمًا بأن الشخص لم يقرض ولم يقترض مبلغا بفائدة من البنك؟

الجواب

يجوز لهذا الشخص أن يقوم ببناء العمارة للبنك إذا لم يتعامل مع البنك على أساس الربا، لأنه ورد عن النبي **الجواب** بأنه تعامل مع اليهود وهم قوم يتعاملون بالربا بصورة فاحشة، وتعامل معهم الرسول **الجواب** بصورة صحيحة وسليمة لم يتدخل فيها عامل الربا، فنخلص إلى القول: إنه يجوز التعامل مع البنك الربوي في بناء عقارات استثمارية إذا كان بناؤها أو تشييدها لم تدخل فيه معاملات ربوية. (ل ـ 18)

ظهور بعض الزيادات التي لم ينص عليها في العقد أثناء القيام بالعمل

130- السؤال

لقد قمنا بإجراء عملية مرابحة لعميل من عملائنا، ومن ضمن هذه العملية عملية تركيب ألمونيوم، وذلك حسب عقد مبرم بيننا وبين أحد المقاولين، وأثناء قيام المقاول بتنفيذ العمل ظهرت بعض الزيادات ليست منصوصًا عليها بالعقد المبرم بيننا فقال له العميل الذي قمنا نحن ببيعه: نفذ هذه الزيادات وأنا سأخبر بيت التمويل الكويتي بذلك، علمًا بأن هذه الزيادات التي قام بها حسب المواصفات والشروط السابقة، ستحدث فرقاً بالسعر بين الأعمال السابقة والزيادات الحديثة، علمًا بأن العميل قد أخبرنا بتلك الزيادات بعد إتمامها.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز لبيت التمويل القيام بدفع قيمة هذه الزيادات للمقاول وبيعها على العميل، علمًا بأننا قمنا ببيع العميل وإنهاء معاملته من طرفنا؟

الجواب

إذا كان في عقد المقاولة الذي بين بيت التمويل الكويتي والمقاول نص على أنه إذا جرت مسائل تقتضي المصلحة لإتمامها يكون السعر مثل ما ورد في العقد، فعلى بيت التمويل أن يدفع للمقاول قيمة الأعمال التي جدت، ويرجع بهذه الزيادة على العميل.

أما إذا لم يرد في العقد نص على هذا الأمر فإن كانت المصلحة تقتضي وجوب هذه المسألة فإنه يحكم في ذلك العرف، ويرجع على العميل بما زاد وبالربح المتفق عليه في العقد الذي بين بيت التمويل والعميل. (هـ. 64)

الطريق المشروع لتوفير بناية لمستأجر يريد تملكها في المستقبل

131- **السؤال**

إذا جاءنا رجل يطلب منا أن نبني على إحدى قسائمنا التي نملكها بناية سكنية أو تجارية، على أن يلتزم هو بسداد المبلغ الذي سنتفق عليه ابتداء، وذلك بأقساط سنوية كأجرة للبناية، شريطة أن نمكنه من استخدام البناية بعد تنفيذها، وأن تؤول إليه ملكية البناية بعد سداد الأقساط المتفق عليها.

فما التكييف الشرعي لمثل هذه المعاملة؟

وهل يجوز اعتبار العملية المذكورة أعلاه بيعاً بالأجل، وأن هذه الأقساط هي أقساط بيع الأجل وليست إيجاراً، علما بأن البناية ستظل باسم بيت التمويل الكويتي لحين الانتهاء من سداد الأقساط؟

الجواب

هناك طريقتان مشروعتان لتحقيق الغرض من عملية توفير بناية لمستأجر يريد في المستقبل تملكها، وهما:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

1 . إما أن نؤجر البناية لمدة محددة ويتم التواعد على بيعها بعد انتهاء مدة الإجارة بثمن يتفق عليه، فإذا انتهت الإجارة يصار إلى عقد البيع تنفيذًا للوعد، ويمكن أن يحدد الوعد بأمد خلال فترة الإجارة، فإذا أبرم عقد البيع فسخت الإجارة عن بقية المدة تلقائيًا.

2 . أن يتم البيع بالأجل بعقد استصناع ويتفق على سداد الثمن بأقساط، مع رهن البناية المبيعة رهنًا غير حيازي بل في سجلها العقاري بحيث لا يفك إلا بسداد جميع الثمن. (هـ 74)

تطبيق غرامة تأخير على المقاولين
بسبب عدم إنجاز المشروع في الوقت المحدد

132- السؤال

أ . في حالة عدم وجود ضرر فعلي ملموس كأن يتأخر مقاول إنشاء أحد فروع بيت التمويل الكويتي في تسليم الفرع، ولا يكون لنا في هذه المنطقة فرع مستأجر بحيث نحتسب الضرر الفعلي ما دفعناه من إيجار للفرع المستأجر، وقد يحدث أنه وبعد استلامنا للفرع لا تكون إدارة الفروع راغبة في افتتاحه في تلك الفترة، وقد تؤجل الافتتاح لمدة أطول، فماذا نطبق على المقاول من حيث غرامة التأخير؟

ب . في حالة تجزئة ترسية المشروع على أكثر من مقاول وتأخر أحد المقاولين عن موعد إنجازه التعاقدي، ولكن تأخيره لم يتسبب في تأخير المشروع، أي: إن تأخيره لم يسبب أي ضرر فعلي، فماذا نطبق على المقاول من حيث غرامة التأخير، علمًا بأن عدم تطبيق الغرامة على المقاولين في مثل هذه الحالات سيسبب لنا إرباكًا، وسيجعل المقاولين يتقاعسون في تنفيذ واجباتهم الموكلة لهم، مما يترتب عليه ضياع حقوق غير منظورة لبيت التمويل الكويتي؟

الجواب

إن مراعاة عدم تجاوز مقدار الضرر الفعلي في التعويض بالشرط الجزائي هي بالنسبة لوضع الشرط وتحديد التعويض عند التعاقد، فيجب أن يكون التعويض المشروط في حدود الضرر المتوقع حسب العرف السائد وغير مبالغ فيه.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

فإذا حصل إخلال بالالتزام وطبق الشرط الجزائي الموجب للتعويض فإن لمستحق التعويض أخذ المبلغ المحدد في العقد، ولو كان الضرر الفعلي أقل منه. (هـ. 77)

إجراء تعديلات أو إضافات على عقد المقاولة

133- السؤال

نحن بصدد الاتفاق مع الهيئة العامة للإسكان لبناء الدور السكنية للمواطنين، مع إجراء تعديلات وإضافات على البيت الحكومي الموحد يدفع قيمتها المواطن باتفاق منفصل بيننا وبينه، ويكون الدفع إما نقدًا أو أجلاً حسب رغبة المواطن، وسيكون هناك جدول بالبنود التي يرغب المواطن بتعديلها مع تكلفة كل بند في حالة دفعه نقدًا من قبل المواطن، وبعد معرفة مجموع تكاليف البنود يتم احتساب سعر الأجل بحيث يكون واضحًا سعر كل من النقدي والآجل، فهل يجوز ذلك شرعًا؟

الجواب

يجوز إجراء تعديلات أو إضافات على موضوع العقد سواء كان الثمن حالاً أو مؤجلاً، شريطة أن يتم الاتفاق على مقابل ذلك قبل تنفيذ التعديل أو الإضافة ويكون سعرًا مبتوتاً فيه حالاً أو مؤجلاً، ويعتبر هذا الاتفاق اللاحق فسخًا جزئيًا لموضوع التعديل أو الإضافة حسب العقد السابق.

ولا بد من احتساب السعر المؤجل عند الاتفاق على إجراء التعديل أو الإضافة لا بعد التنفيذ أو البدء به.

طرح مشروع عقار استثماري على الجمهور قبل بنائه

134- السؤال

ما الرأي الشرعي في طرح مشروع عقار استثماري على الجمهور قبل بنائه، علمًا بأن الأرض موجودة لدينا والمخططات والتصاميم موجودة والقيمة النهائية لرأس مال المشروع محددة، وبإمكان الجمهور الاطلاع عليها؟ وسوف يكون الطرح على النحو الآتي:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

1 . يقوم المستثمرون بتغطية رأس مال المشروع.

2 . توجد دراسة جدوى اقتصادية للمشروع تبين:

أ . تكاليف المشروع

ب . بداية التنفيذ

جـ . نهاية التنفيذ

د . القيمة الدفترية التقديرية ونسبة العائد.

هـ . الفترة المقررة لتأجير المشروع.

وقد أفاد مقدم السؤال أن المبالغ المجموعة لتغطية رأس المال قد تزيد عن التكلفة الفعلية أو تنقص.

الجواب

لا مانع شرعًا من طرح مشروع عقار استثماري على سبيل المشاركة، ويكون بيت التمويل شريكًا ومديرًا.

وفي حالة زيادة المبالغ المقدمة من الشركاء عن التكلفة يعاد الفرق إلى الشركاء، ويكون ذلك بمثابة تخفيض رأس المال، وفي حالة النقص يطلب من الشركاء سداد الفرق حسب حصصهم في المشاركة. (هـ . 174)

دخول بيت التمويل في إتمام عملية مقاولة عجز عنها المقاول السابق

135- **السؤال**

كيف تكون عملية دخول بيت التمويل في مقاولة سبق بدء طرف آخر بها، وهل يمكن ورود العقد على ما تبقى من المقاولة؟

الجواب

لدخول بيت التمويل في إتمام عملية مقاولة عجز عنها المقاول السابق لابد من تصفية

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

العملية وإلغاء بقية المقاولة بين العميل وبين المقاول السابق، وحينئذ يوقع عقد مقاولة على المتبقي من الأعمال، أما ديون المقاول السابق فلا علاقة لبيت التمويل بها، وهي في ذمة ومسئولية العميل. (هـ. 182)

قيام إدارة المشاريع العقارية باستدراج عروض من شركات مقاولات لتنفيذ مشروع معين

136- السؤال

هل يجوز لإدارة المشاريع العقارية أن تقوم باستدراج عروض من شركات مقاولات لتنفيذ مشروع معين، وتقوم الإدارة بتقديم عرضها لتنفيذ ذات المشروع، ثم يتم ترسية المشروع على الإدارة لانخفاض تكلفة التنفيذ عن بقية العروض المقدمة من شركات المقاولات الأخرى؟

علماً بأن شركات المقاولات تعلم أن إدارة المشاريع العقارية تقوم بتسعير المشروع جنباً إلى جنب مع عروضهم ويتم فتح العروض، وأن عرض الإدارة يقدم دون علمها بتفاصيل عروض شركات المقاولات.

الجواب

يجوز لإدارة المشاريع العقارية استدراج عروض من شركات مقاولات لتنفيذ مشروع معين، مع تقديم عرضها لتنفيذ المشروع ذاته، ولا مانع من ترسية المشروع على الإدارة نفسها لانخفاض تكلفة التنفيذ عن بقية العروض المقدمة من شركات المقاولات الأخرى، وذلك مراعاة لمصلحة بيت التمويل الكويتي. (هـ. 184)

تمديد مدة الصيانة لمدة تماثل مدة الاحتلال الغاشم

137- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي طلب تمديد مدة الصيانة لمدة مماثلة لمدة الاحتلال الغاشم؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تعتبر مدة الاحتلال الآثم مدة مجمدة لا تحتسب من مدة السنتين اللتين التزمهما المقاول، ولهذا يجوز تمديد مدة السنتين حتى تكملا باستثناء مدة الاحتلال.

ويلتزم المقاول بإصلاح ما يفسد بالاستعمال العادي الذي يقدره الخبراء المختصون خلال الفترة المضافة، ولا يلتزم بإصلاح ما فسد خلال فترة الاحتلال بسبب الإهمال ولا بسبب ما أفسده المحتل.

تعيين الجهة المسؤولة عن هلاك المواد والأعمال في عقد المقاولة

138- السؤال

على من تقع تبعة الهلاك للمواد والأعمال في عقد المقاولة؟

الجواب

1 . الأعمال المنجزة التي تم تسليمها من قبل المالك إذ هلكت تكون تبعة هلاكها على المالك، لانتقال ضمان الهلاك إليه بتسلمه لها من المقاول.

2 . الأعمال التي لم يستلمها المالك لعدم إنجاز المقاول لها، يكون هلاكها على ضمان المقاول، لأن العمل لا يزال في ذمته ولم يسلم للمالك.

حذف أو إضافة بعض الأعمال بعد توقيع عقد الاستصناع

139- السؤال

بعد الاتفاق مع أحد الملاك بموجب عقد استصناع، هل يجوز لنا أن نتفق مع المالك على حذف أو إضافة بعض الأعمال، وإذا كان ذلك جائزًا، فكيف نحسب قيمة ما حذف أو ما أضيف؟

الجواب

إذا كان هناك اتفاق تفصيلي مع المالك يظهر البنود المحذوفة أو المضافة بشكل تفصيلي، فإن قيمتها تحذف أو تضاف وفقاً لما اتفق عليه من التفصيل المذكور، وأما إذا لم يكن العقد مفصلاً فيكون الحذف والإضافة حسب الاتفاق الجديد.

مسؤولية بيت التمويل في عقد الاستصناع تجاه المالك

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

140- السؤال

هل يجوز شرعًا إدخال المالك في عقد الاستصناع المبرم مع المقاول المنفذ، وإخلاء مسئولية بيت التمويل الكويتي . في حالة قبول المالك والمقاول المنفذ . من أي تلف جزئي أو كلي يتعرض له الشيء المستصنع في السنوات السبع التي تلي مدة الصيانة الضرورية؟

الجواب

إن بيت التمويل هو المسؤول الأول تجاه المالك، ولا يجوز إدخاله في عقد المقاولة مع المقاول الثاني (المنفذ) لسبق تحديد التزام الطرفين في العقد المبرم بين المالك والمقاول الأول (بيت التمويل الكويتي)، ويبقى المقاول المنفذ مسؤولاً أمام بيت التمويل الكويتي عن التلف الجزئي أو الكلي، ولكن إذا تنازل المالك عن حقه تجاه بيت التمويل الكويتي من غير اشتراط لهذا التنازل عليه، وقَبِلَ المالك والمقاول المنفذ وبيت التمويل بهذا التنازل، فلا مانع شرعاً، على أن يعمل عقد مستقل بين المالك والمقاول لترتيب هذا المعنى، أو مادة تضاف في العقد المبرم بين الأطراف الثلاثة.

اشتراط كون المالك مقاولاً في الاستصناع

141- السؤال

تقدم إلينا أحد العملاء وأفاد بأنه يملك أرضاً ويرغب في بناء عمارة تجارية على هذه الأرض بالتعاقد معنا بطريقة الاستصناع، كما أفاد بأنه يملك شركة مقاولات ويرغب بأن تقوم شركته هذه بتنفيذ المشروع. فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

إن الشق الأول من السؤال وهو عرض صاحب الأرض بناء عمارة تجارية على أرضه بالتعاقد مع بيت التمويل الكويتي الذي يقوم ببناء العمارة التجارية بطريقة الاستصناع صحيح.

أما الشق الثاني من السؤال وهو رغبة العميل صاحب الأرض بأن يقوم هو باعتباره مقاولاً بهذا البناء عن طريق شركته فهذا غير جائز وممنوع، لأنه:

في حكم عقدين في عقد واحد، وهذا ممنوع عند جمهور الفقهاء.

ولأن بيت التمويل الكويتي بهذه الصورة يقتصر وضعه على التمويل فقط في مقابل فائدة، وهذا هو الربا بعينه.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ولأن هذه الصورة أشبه شيء بالعينة، بل هي أشد منها.

ولكن إذا لم يشترط العميل أن تقوم شركته بتنفيذ بناء العمارة، وتقدم كغيره من المقاولين الذين يقبلون في مثل هذا العمل، وتقدم بعطاء أقل مع توفر الشروط الصالحة لقبوله، ورست عليه المناقصة من غير تواطؤ ملفوظ أو ملحوظ فلا بأس بذلك.

معالجة حصول النقص في التكاليف أثناء تنفيذ عقد المقاولة

142- السؤال

يدخل بيت التمويل في عقد استصناع مع العميل بأن يقوم بيت التمويل بتنفيذ أعمال مقاولة عن طريق تعيين مقاولين في الباطن يتم اختيارهم من قبل العميل، ويحصل أحياناً زيادة أو نقصان في قيمة المقاولة المتفق عليها في العقد، مع العلم بأن سبب النقص في القيمة يرجع إلى قلة حجم العمل عن المتفق عليه في العقد أو زيادته عليه بناء على رغبة العميل، كأن يطلب العميل أن يصبح المبنى مكوناً من أربع طوابق بدلاً من ستة، أو ثمانية بدلاً من ستة.

ما يجري العمل عليه عندنا في حالة الزيادة أن نوقع عقداً خاصاً بتلك الزيادة، ولكن السؤال في حالة النقص: هل يجوز لنا الاحتفاظ بالمبلغ الناتج عن الفرق بين ثمن التكلفة المسمى في العقد، وبين التكلفة الحقيقية التي قامت المقاولة علينا بها، أم يجب علينا إرجاع ذلك المبلغ للعميل؟ أفتونا جزاكم الله خيراً.

الجواب

رأت الهيئة أن يبرم بيت التمويل الكويتي ملحق عقد في حالتي الزيادة والنقص بينه وبين مالك الأرض، وبينه وبين المقاول من الباطن، على أن يكون ذلك بالتراضي.

زيادة تكلفة المستصنع عن العقد المبرم على الصانع ونقصها له

143- السؤال

قد يحصل بعد إبرام عقد استصناع بين بيت التمويل الكويتي وطرف آخر زيادة في

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التكلفة أو نقص فيها، فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

المعول على قيمة العقد المبرم بين بيت التمويل والأطراف الأخرى. أما زيادة الأسعار أو نقصها فعلى بيت التمويل الزيادة وله النقص.

الاتفاق في عقد المقاولة على أن يكون فرق سعر الصرف لصالح أحد طرفي العقد أو عليه

144- السؤال

ستقوم إدارة الائتمان بتوقيع عقد استصناع مع أحد العملاء لبناء توسعة فندق في المدينة المنورة، وستكون العملة التي سيتم توقيع العقد بها هي الدينار الكويتي، فيما سيتم توقيع عقد المقاولة مع المقاولين بالريال السعودي، وقد تكون التكلفة الفعلية للمشروع في نهايته أكثر أو أقل من المبلغ الذي تم توقيعه مع العميل.

والسؤال: هل يجوز تعديل النص الحالي للبند في عقد الاستصناع والخاص بقيمة المشروع إلى النص المقترح والذي تمت صياغته من قبل المستشار القانوني؟

الجواب

اطلعت الهيئة على العقد وأجرت بعض التعديلات عليه، ثم رأت أنه يمكن إضافة العبارة التالية إليه: وافق الطرفان على أن يكون فرق سعر صرف الريال السعودي عن الدينار الكويتي سواء بالزيادة أو بالنقص لصالح أو على الطرف الثاني، وذلك عن المبلغ المتفق عليه بين الطرف الأول ومقاوله.

إصلاح السيارات بعقد الاستصناع مساومة ومرابحة

145- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي القيام بعقد مقاولة (استصناع) لإصلاح السيارات مساومة مع أصحابها بالأجل؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

يجوز لبيت التمويل القيام بعقد مقاولة لإصلاح السيارات مساومة مع أصحابها بالأجل، كلما انطبقت شروط البيع، ومرابحة أيضاً إذا روعيت أحكام المرابحة.

على أن يلاحظ البيت مبدأه في مراعاة عملائه بقدر الإمكان.

منع بيع المستصنع قبل تمام صنعه

146- السؤال

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي شراء شقة سكنية من صاحب عقار وإعادة بيعها لعميل، وهذه الشقة تحت الإنشاء ولكنها محددة السعر والمواصفات من حيث الحجم والمكان في العمارة وعدد الغرف والمنافع الأخرى وتاريخ التسليم؛ على أن يكون الشراء في البداية بعقد عرفي، يمكن توثيقه ويتم نقل الملكية بعد الانتهاء من تشطيب الشقة؟

الجواب

لا يجوز بيع المستصنَع قبل تمامه، وترى الهيئة أنه يجوز تجزئة عقد الاستصناع، ومن ثم إعادة بيع الجزء الذي تم إنشاؤه على حدة حتى تتم العمارة، على أن تعرض العقود على الهيئة.

تعاقد بيت التمويل مع أحد المقاولين لتنفيذ عقد بينه وبين طرف آخر

147- السؤال

تتعاقد إحدى الشركات المالكة لمعدات معينة مع بيت التمويل الكويتي كي يقوم بتركيبها بثمن متفق عليه، ومن جهة أخرى يتعاقد بيت التمويل مع أحد المقاولين لكي يقوم بتركيب المعدات بثمن معين؟

فهل يجوز القيام بمثل هذا العمل شرعًا؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إن القيام بمثل هذا العمل جائز شرعًا لا غبار عليه ما دام أن هناك انفصالا تامًا بين العقدين كما سبق.

تخفيض مقاولي الباطن لأسعارهم من حق المقاول الرئيسي

148- السؤال

رسا مشروع على أحد المقاولين بقيمة إجمالية ما، وهذا المقاول سيقوم بنفسه ببعض الأعمال وسيقوم مقاولون من الباطن ببقيتها، وهؤلاء المقاولون من الباطن عندما علموا بأن مستحقاتهم ستدفع من قبل بيت التمويل . وهم بذلك قد ضمنوا استلامهم لأجورهم بمجرد انتهاء العمل . خفضوا الأسعار المقدمة منهم بواقع 10% عما سبق لهم أن طلبوه، فهل هذا التخفيض من حق بيت التمويل الكويتي الذي هو سبب فيه، أم من حق المقاول الرئيسي الذي هو ملتزم بإنهاء العمل أمام بيت التمويل الكويتي؟

الجواب

إن علاقة بيت التمويل الكويتي تكون مع المقاول الرئيسي الذي أبرم معه عقد المقاولة الرئيسية، أما الأعمال التي يعهد بها المقاول الرئيسي إلى مقاولين من الباطن فلا يعتبر بيت التمويل الكويتي طرفًا فيها، ومن ثم فان التخفيضات التي يجريها المقاولون من الباطن على أسعارهم هي من حق المتعاقد معهم (المقاول الرئيسي)، وليس من حق بيت التمويل أخذ شيء منها.

بيان حقيقة الحيازة في المقاولات

149- السؤال

ما الرأي الشرعي في حقيقة الحيازة التي حصل عليها خلاف بين بيت التمويل الكويتي وإحدى شركات المقاولة؟

وقد استمعت الهيئة إلى وجهة نظر الحاضر عن الشركة الذي بين أن الشركة كانت ملتزمة مع بيت التمويل بموجب العقد المبرم بينهما على توريد وتركيب وصيانة التكييف في العقار الذي يقوم بيت التمويل الكويتي بإنشائه، فورَّدت عدداً من مكائن ومعدات التكييف وتم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تشوينها في موقع العمل الذي يخص بيت التمويل الكويتي، ولكن حدث العدوان العراقي على الكويت فأدى ذلك إلى فقدان هذه المعدات، وأنه لذلك يطالب بقيمتها باعتبار أن هذه المعدات في حيازة بيت التمويل الكويتي.

وكانت الهيئة قد استمعت قبل ذلك إلى وجهة نظر مساعد المدير العام للقطاع العقاري الذي أوضح أن التزام مقاول أعمال التكييف هو التزام شامل متكامل، ينصب على أن يورِّد ويركِّب ويصون أعمال التكييف للمدة المتفق عليها في العقد، وأن الدفعات التي تسلم له إنما هي دفعات على الحساب وليست دفعات عن أعمال أنجزت، وهذا يقتضي أن المقاول إذا ورَّد ولم يركب فلا يعتبر منفذًا للعمل المطلوب منه.

كما أوضح الحاضر عن بيت التمويل الكويتي أن أية معدات تشون في الموقع لأي مقاول لا تكون مسلمة أو مقبولة أو معترفاً بها من قبل بيت التمويل الكويتي إلا بعد الكشف عليها من قبل المهندس المشرف وتزويدنا بشهادة منه بأن المواد مطابقة للشروط والمواصفات.

وهو أمر لم يحصل، ولذلك لا تكون هذه المعدات في حيازتنا ما لم نوقع على تسلمها وقبولها، مع العلم بأن الشركة قد استعادت جزءاً من هذه المعدات بعد حصول العدوان باعتبارها مالكة لها.

وقد سألت الهيئة الحاضر عن الشركة: هل تم تسليم البضاعة للمهندس المشرف أو لأي من مهندسي بيت التمويل الكويتي أو تابعيه؟

فرد الحاضر عن الشركة بأننا أنزلنا البضاعة في موقع العمل ولكن لم نسلمها لأي حاضر من تابعي بيت التمويل الكويتي.

الجواب

رأت الهيئة أنه لما كانت الحيازة تعني القبض والانتفاع الذي يستند إلى معاينة للشيء المقبوض ومعرفته والقبول به.

ولما كانت الشركة المورّدة لم تثبت أنها سلمت لأي من تابعي بيت التمويل الكويتي المعدات المفقودة، وإنما شونتها في مواقع للعمل مع معدات المقاولين الآخرين، ولم تتقدم بكتاب صرف الدفعة المستحقة عنها، كما أن هذه المعدات لم يعلم هل كانت ذات المعدات المطلوبة أم لا، لأنه

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لم يتم فحصها أو معاينتها أو تركيبها.

لما كان الأمر كذلك ووفقاً لما سبق تصويره من الحاضرين ترى الهيئة أن هذه المعدات لم تدخل في حيازة بيت التمويل الكويتي، وأنها بقيت في حيازة الشركة الموردة، لأنها تظل مسؤولة عن المعدات إلى حين فحصها وقبولها، بل إنها تظل مسؤولة إلى حين تركيبها وتشغيلها وفقاً لما هو متفق عليه في العقد.

والله أعلم.

لا يجوز تسديد أجر المقاولة بالكامل وتقسيطه على المالك مع إضافة نسبة معينة

150- السؤال

هل يجوز أن يتفق بيت التمويل مع مقاول في تنفيذ عملية معينة في مشروع مملوك لإحدى الشركات ويدفع بيت التمويل أجر المقاول مقدمًا بالكامل، ومن جهة أخرى تتفق هذه الشركة مالكة المشروع مع بيت التمويل في تسديد أجر المقاول الذي قام بدفعه بيت التمويل مضافًا إليه نسبة معينة؟

الجواب

إن هذا العمل غير جائز شرعًا، لأن هذه النسبة المعينة هي مقابل الأجل، ويكون أخذها عبارة عن عوض عن التمويل، وهذا ربا.

ولكن إن كان بيت التمويل قد تعهد للشركة بالعمل باتفاق مستقل، ثم عهد به إلى المقاول بمبلغ أقل باتفاق مستقل أيضاً فهذا جائز، ولا يتأثر العقد مع الشركة بأي تغيير في الأسعار أو تبعات يتحملها بيت التمويل من خلال اتفاقه مع المقاول.

أي تخفيض للأسعار نتيجة التفاوض مع مقاولي الباطن في عقود المرابحة يكون لصالح المالك

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

151- **السؤال**

نكلف في بعض الأحيان من قبل بعض الجهات بتنفيذ بعض الأعمال، ونقوم بدورنا باستجلاب عروض من مقاولي الباطن لتنفيذ هذه العملية ونحدد أسعارنا على ضوء هذه العروض.

فهل يجوز بعد تقديم عرضنا إلى الجهة المالكة أن نقوم بالتفاوض مع مقاولي الباطن لتخفيض السعر لصالحنا دون أن يتأثر سعر المالك؟

الجواب

إذا كانت العمليتان منفصلتين، أي: الاتفاق مع المالك مقطوع الصلة عن الاتفاق مع المقاول؛ فهو من خالص حق البيت، لكن إذا كانت العملية من قبيل المرابحة فإن كل نفع يعود على بيت التمويل يعود بنفس النسبة للمالك.

شراء شاليه قيد الإنشاء لبيعه على عملاء بيتك

- **السؤال**

سبق لهيئتكم الموقرة أن وافقت على اشتراك بيت التمويل الكويتي مع شركة سياحية في شراء شاليه قيد الإنشاء ثم بيع حصته لها.

فما الرأي الشرعي في العقد الذي سيبرمه بيت التمويل الكويتي مع شركة الجليعة للمشروعات السياحية والترفيهية لشراء شاليه قيد الإنشاء، تمهيدًا لبيعه لعملاء بيت التمويل الكويتي من بعد ذلك؟

الجواب

ترى الهيئة أن تنبه إلى أن بيت التمويل الكويتي شريك مع العميل في شراء الشاليه، فلا بد أن يشاركه العميل بدفع جزء من الدفعة المقدمة عند توقيع عقد شراء الشاليه، كما يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يشتري الشاليه منفردًا لنفسه، وبعد إنشائه له أن يبيع الشاليه للعميل الراغب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

فيه.

حكم تقديم بيتك لعملائه ميزة منح فترة سماح إضافية لاستحقاق القسط الأول

- **السؤال**

تقدمت إحدى الشركات الموردة التي يتعامل معها بيت التمويل الكويتي بطلب إلى إدارة المرابحة يقضي بقيام البيت بمنح ميزة خاصة للعملاء الذين توجههم الشركة للشراء من بيت التمويل الكويتي، وتتمثل هذه الميزة في منح البيت لهؤلاء العملاء فترة سماح إضافية لاستحقاق القسط الأول، وستقوم الشركة الموردة بتعويض بيت التمويل الكويتي مقابل تقديم هذه الميزة. وعلى هذا الأساس، هل يجوز لبيت التمويل الكويتي تقديم هذه الميزة للعملاء في حال بيعه للبضاعة لهم مساومة أو مرابحة؟

علمًا بأنه في حال البيع مرابحة فإنه سيتم إعلام العملاء بالتعويض المدفوع من قبل الشركة الموردة لبيت التمويل الكويتي.

الجواب

رأت الهيئة أنه إذا كان بيت التمويل الكويتي يبيع البضاعة مرابحة، فيجب عليه تقديم أية ميزة يقدمها البائع (الشركة الموردة) للعميل الواعد بالشراء. أما إذا كان بيت التمويل الكويتي يبيع مساومة، فيجوز له البيع بالثمن الذي يتفق عليه.

حكم مطالبة بيتك بتعويض عن فسخ عقد بيع

- **السؤال**

باع شخص لنا عقارًا مرهونًا لإحدى الجهات، واتفقنا معه على دفع الثمن على جزءين: جزء للدائن المرتهن (بنك التسليف) لتحرير البيت من الرهن، وجزء للبائع (مالك البيت)، وذلك بعد نقل الملكية إلينا. وحيث إننا قد أبرمنا عقد البيع عند الدلال، فقد بعنا العقار

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لشخص آخر كان قد وعدنا بشراء البيت منا إذا قمنا بشرائه، إلا أن البائع (المالك الأصلي) عندما تسلم الجزء الأول من الثمن، ودفعه للمرتهن، وحرر العقار من الرهن، قام ببيع العقار لآخرين.

وإزاء تصرفه هذا، قمنا باتخاذ الإجراءات القانونية ضده، لكنه الآن يعرض علينا إبرام صلح معه، نقوم بموجبه بفسخ عقد بيعه لنا الموثق في دفتر الدلال، ويقوم هو من طرفه بسداد ما دفعناه له (الجزء الأول من الثمن لتحرير البيت من الرهن)، ونود أن نفيدكم بأن الأسلوب الذي كان متبعًا قبل وقوع هذه الحادثة ـ في حالة شراء عقار مرهون لبنك آخر حيث يلزم سداد الدين وتحرير الرهن، والبائع في كل الحالات يعجز عن الوفاء بالدين وتحرير عقاره من الرهن ـ كان يستدعي أن نطلب عند شرائنا العقار التنصيص في عقد الشراء على أن المشتري (بيت التمويل الكويتي) يدفع الدفعة المقدمة من الثمن بما يعادل قيمة دين البنك الراهن، وكنا نحتاط لذلك بأن نطلب من البائع أن يصدر لصالح بيت التمويل الكويتي شيك ضمان بنفس المبلغ.

وفي الواقعة المذكورة أعلاه قمنا بإصدار شيك بقيمة الدين لبنك التسليف والادخار، وأصدر البائع شيكًا بنفس القيمة لصالحنا، ولما تحرر العقار من الرهن وخالف البائع عقده معنا وباع العقار لطرف آخر، اتخذت الإدارة بالتنسيق والتشاور مع الإدارة القانونية إجراءات تقديم الشيك الذي أصدره البائع لصالحنا إلى النيابة العامة، وتم إجراء منع سفر للبائع وطلب ضبطه وإحضاره، وقدم ـ غيابيًا ـ لمحكمة الجنايات بتهمة إصدار شيك بدون رصيد.

وقد كانت هذه الطريقة (أخذ شيك ضمان من البائع) هي الأسلوب الوحيد المتاح في ذلك الوقت لشراء عقار مرهون، علمًا بأنه قد تم العدول عنها حاليًّا واتباع أسلوب أكثر ضمانًا بالتنسيق مع بنك التسليف والادخار. وسؤالنا: هل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يطالب بتعويض عن فسخ العقد؟ وهل يجوز لنا مطالبته بتعويضنا عما فوته علينا من كسب في بيعنا للعقار لمشتريه منا (الواعد بالشراء)، والذي اضطرنا لفسخه لاحقًا؟

وهل يجوز لنا طلب تعويض عن حبس المبلغ الذي دفعناه له كجزء أول من الثمن،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وذلك طوال الفترة من تاريخ الشراء وحتى تاريخ سداده لنا؟

الجواب

ترى الهيئة أن لبيت التمويل الكويتي الحق في إجازة هذا البيع أو في نقضه، لأن المالك السابق للعقار تصرف ببيع ما لا يملكه، فهو فضولي، فإن شاء بيت التمويل الكويتي أجاز البيع، وإن شاء أبطله. فإن أجازه فإن الإجازة اللاحقة تعتبر كالوكالة السابقة؛ فإذا تحقق ربح في هذه العملية فالربح لبيت التمويل الكويتي، لأنه هو مالك العقار. وليس لبيت التمويل الكويتي بعد ذلك المطالبة بأي تعويض.

بيع حقوق الانتفاع وتأجيرها

- **السؤال**

يرجى عرض فتوى الهيئة السابقة بخصوص بيع وتأجير حقوق الانتفاع التي وردت في البند الثاني من محضر الاجتماع ذي الرقم (97/8) للإفادة حولها، ونصها:

(يجوز شراء براءة الاختراع وحقوق الامتياز كما أقرته المجامع الفقهية، فيجوز لبيت التمويل الكويتي أن يشتري حقوق براءة الاختراع والامتياز الممثلة في منتجات لا تتنافى في طبيعتها واستخدامها مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وإذا جاز شراء وبيع حقوق براءة الاختراع والامتياز، جاز شراء حقوق الانتفاع باستئجار أو تأجير، كما يجوز شراؤها وبيعها مرابحة أو استصناعًا ونحو ذلك بضوابطها المعروفة).

الجواب

نظرت الهيئة في فتواها السابقة، فرأت أن عبارة: (وإذا جاز شراء وبيع حقوق براءة الاختراع والامتياز، جاز شراء حقوق الانتفاع باستئجار أو تأجير) قد يفهم منها أن جواز شراء حقوق الانتفاع مبني على جواز شراء وبيع حقوق براءة الاختراع والامتياز، مع أن العكس هو الصحيح، إذ الأصل في الشريعة جواز بيع وشراء المنافع، وما حقوق براءة الاختراع والامتياز إلا صورتان من صور المنافع الجائز بيعها وشراؤها شرعًا. لذا فإن الهيئة رأت تعديل نص فتواها ليصبح:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

(يجوز شراء براءة الاختراع وحقوق الامتياز كما أقرته المجامع الفقهية، فيجوز لبيت التمويل الكويتي أن يشتري حقوق براءة الاختراع والامتياز الممثلة في منتجات لا تتنافى في طبيعتها واستخدامها مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وإذا جاز شراء وبيع حقوق براءة الاختراع والامتياز، جاز استئجارها وتأجيرها، كما يجوز شراؤها وبيعها مرابحة أو استصناعًا ونحو ذلك بضوابطها المعروفة).

حكم شراء عميل بيتاً من بيت التمويل كان قد اشتراه منه لتسديد مديوناته

- **السؤال**

لقد قمنا بشراء بيت عميل لدى إدارة العقار المحلي بهدف سداد مديونية عميل آخر لدى إدارات أخرى، حيث إن هذا العميل كان معرضًا للسجن، وبعد أن انتقلت الملكية لبيت التمويل الكويتي فقد قمنا بتوزيع المبالغ على إدارات بيت التمويل الكويتي الأخرى ومبلغ حجزناه لدينا ضمانًا لسداد مديونية العميل.

والسؤال هو: يطلب العميل الآن شراء البيت منا بالأجل وذلك مع شريك آخر، فهل يجوز من الناحية الشرعية بيع البيت له بالأجل مع شريك آخر، علمًا بأن العقار كان عند التعامل السابق عبارة عن أرض فضاء؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من بيع البيت للعميل طالما لم يكن هناك تواطؤ بين الطرفين.

أخذ بيتك مبلغاً من المال من الواعد بالشراء ضمانًا لجِدِّيَّتِه

- **السؤال**

هل يجوز لبيتك أخذ مبلغ من الواعد بالشراء على سبيل إبداء الجدية في وعده، على أن يرجع المبلغ إلى الواعد قبل إتمام عقد البيع في حال الموافقة، كما يرجع المبلغ إلى الواعد في حال

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

عدم إتمام الصفقة لأي سبب كان؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز للبائع أخذ مبلغ من الواعد بالشراء كعلامة على جدية وعده، على أن يتم إرجاع المبلغ كما هو مبين في السؤال، وتحيل الهيئة مقدم السؤال إلى فتواها رقم (618) الواردة في الجزء الرابع من كتاب (الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية)، حيث تصلح كجواب[23].

أخذ بيتك مبلغاً من المال من الواعد بالشراء ضماناً لجِدِّيَّتِه

- **السؤال**

عميل (شركة) مدين لبيت التمويل الكويتي ولكثير من البنوك العالمية الأخرى، وهو غير قادر في الوقت الحالي على سداد ديونه.

أما ديون البنوك التقليدية التي عليه، فسيعيد جدولتها بفائدة ربوية حسب المعمول به لدى البنوك في مثل هذه الحالات، ولعلم العميل بأننا لا نتعامل بالفوائد الربوية، فإنه قدم ثلاثة خيارات لمعالجة تأخره في سداد الدين، وهي:

١ ـ أن يدفع لنا شهريًّا مبلغاً من المال يعادل ما يدفعه من فوائد ربوية لغيرنا من البنوك التقليدية، غير أننا سنعتبر المبالغ التي سيدفعها لنا سداداً للدين الذي عليه.

٢ ـ أن يدفع لنا مبلغاً من المال كدفعة مقدمة لصفقات جديدة، بشرط أن يتغلب هو على

([23]) هذه الفتوى المحال عليها رقم (418) الجزء الثاني:

السؤال

يطلب المورد (وكالة السيارات) من العميل الذي يرغب بشراء السيارة عن طريقنا مبلغاً ما، وذلك مقابل حجز السيارة له لحين إتمام الصفقة، علماً بأن المبلغ يرجع للعميل في حالة عدم إتمام الصفقة، ويرفض الموردون التعامل إلا بهذه الطريقة، فما الحكم الشرعي في هذه المعاملة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز أن يدفع الواعد بالشراء عربوناً للمورد (وكالة السيارات).

ولكن إن دفع الواعد بالشراء مبلغاً من المال ليكون أمانة عند المورد، وبعد شراء الواعد بالشراء للسيارة من الشركة يدفع المورد هذا المبلغ للشركة بصفته وكيلاً عن العميل، وإذا لم تتم الصفقة يرجع المبلغ للعميل، فإن هذا جائز بهذه الضوابط.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بعض العقبات القانونية لضمان سلامة عقد هذه الصفقات معه وحماية أموالنا في حال إشهار إفلاسه، فإن تغلب عليها أتممنا هذه الصفات، وإلا اعتبرنا ما دفعه لنا سدادًا للدين الذي عليه.

٣ ـ أن نشتري منه بضائع ثم نبيعها لأخرين . يرشدنا هو إليهم . فتحقق بذلك ربحاً يماثل الضرر الذي تكبدناه نتيجة تأخره في سداد الدين الذي عليه.

فهل تمثل هذه الخيارات المذكورة أو أحدها حلًّا مقبولاً شرعاً؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من النظر في الخيارات الثلاثة ومناقشتها، بشرط أن تعرض على الهيئة العقود والاتفاقيات التي ستصاغ لتنظيم التعامل في كل واحد من هذه الخيارات.

بيع شركة (I.T.S) برنامجًا يصلح لحساب الفوائد الربوية والأرباح الشرعية

- **السؤال**

يرجى استكمال مناقشة الإخوة في شركة (I.T.S) حول اتفاقية تعاونها مع (أحد البنوك التقليدية).

الجواب

استمعت الهيئة إلى شرح من الإخوة الحاضرين من شركة (I.T.S) عن كيفية تسويق البرامج متضمنًا تطبيقًا عمليًّا على الجهاز لبعض عمليات البرنامج على الشكل الآتي:

يتم شراء البرنامج من مصنِّعه كما هو، ودون تدخل من شركة (I.T.S)، إذ لا يحق لها ذلك أصلاً، ويكون البرنامج جاهزًا لاستخدامه في احتساب فوائد البنوك الربوية أو أرباح المصارف الإسلامية، وعليه فإن الشركة لا تستطيع منع البرنامج أو تطويعه لعدم احتساب الفوائد الربوية.

كما أن البرنامج لا يمكن تشغيله من قبل البنك المشتري سواء كان إسلاميًّا أو تقليديًّا إلا بعد قيام البنك المشتري بتزويد البرنامج ببياناته ومعلوماته والطريقة المرغوبة في العمل، وهذا الجزء

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

من التشغيل لا علاقة لشركة (I.T.S) به.

والهيئة ترى أنه ما دام البرنامج يستورد جاهزًا ومعدًّا لاستخدام البنوك التقليدية واحتساب الفوائد الربوية، كما يمكن استخدام البرنامج لاحتساب البنوك الإسلامية للأرباح، فالأصل عدم الجواز، لكن لما كانت شركة (I.T. S) تستطيع بيع البرنامج للبنوك التقليدية خاليًا من المسميات الربوية، فدورها حينئذ ينحصر في إعانة البنوك الربوية على أعمالها بشكل غير مباشر، وليست هي بذلك آكلة للربا أو موكلة له أو شاهدة أو كاتبة حتى يشملها حديث النبي صلى الله عليه وسلم، والإعانة هذه حكمها الكراهة، والمكروه الأولى تركه، ولا إثم في فعله.

وتعتبر هذه الفتوى بديلة عن فتوى الهيئة السابقة في محضرها رقم (97/34) بتاريخ 23/شعبان/1418 هـ، والموافق له 23/ديسمبر/1997 م، والتي أجازت لشركة (I.T.S) تسويق هذه البرامج بناء على التزام الشركة بعدم تطويع البرامج لاحتساب الفوائد الربوية المحرمة شرعًا. وتغير الفتوى هنا لاختلاف الإفادة من مسئولي الشركة فاختلف الحكم من الجواز إلى الكراهة.

وتؤكد الهيئة لشركة (I.T.S) عدم جواز بيع البرامج متضمنة للمسميات الربوية.

بيع بيت ينص عقده على استرجاعه عند موت المشتري من الورثة بقيمة 80% من ثمنه الأصلي

- **السؤال**

يهدف مشروع قرية المتقاعدين في نيوزيلندة إلى بناء مساكن وشقق سكنية متكاملة الخدمات الصحية، حيث يقوم المستثمر بشراء السكن ودفع كامل المبلغ، وتنص اتفاقية البيع على أنه في حالة وفاة المستثمر (المشتري) يقوم بيت التمويل الكويتي (البائع) باسترجاع المسكن من ورثة المشتري وشرائه بقيمة 80% من المبلغ المدفوع عند الشراء من قبل. فما الرأي الشرعيفي هذا النوع من التعامل؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ترى الهيئة أن هذا النوع من العقود لا يجوز شرعًا لاشتماله على جملة من المحاذير الشرعية، مثل الغرر في مدته، والغرر في ثمنه، ودخوله في عقود البيع المشروطة بما ينافي مقتضيات العقد، وبَتِّ ثمن إعادة الشراء حين العقد الأول وقبل حلول العقد الثاني. وتقترح الهيئة تكييف العقد ليصبح عقد إجارة، وتحيل على الجهة السائلة إعادة عرضه بعد إعداده.

لا يُلْزَم (بيتك) الرجوع عن صفقة استكملت موجبات نفاذها

- **السؤال**

قام بيت التمويل الكويتي أو وكل شركة بشراء بضاعة نقدًا، وتسلم البضاعة وأصبحت في ملكه، ثم باع البيت البضاعة بنفسه أو بوكيله إلى أجل لمشترٍ آخر، وتم تسليم البضاعة إليه، فإذا ظهر أن هذا البيع إلى أجل قد تم على غير أساس شرعي أو قانوني وتحقق بطلانه، فإن المشتري يعرض في هذه الحالة دفع ثمن يساوي ثمن البضاعة فيما لو باعها البيت عليه نقدًا، ويُسقط البيت حقه في إلزام المشتري بدفع ثمن البيع الآجل الذي أُبطِل. فهل يصح قبول هذا العرض بدلاً من إمضاء العقد المؤجل؟

الجواب

ترى الهيئة أن بيت التمويل الكويتي غير ملزم بالرجوع عن صفقة استكملت موجبات نفاذها، لأن في قبوله مثل هذا العرض فتح باب أمام بعض الجهات المغرضة للتلاعب بأموال البيت وإلحاق الضرر به. والله أعلم.

شراء عقار مرهون للبنك العقاري

- **السؤال**

تقدم إلينا أحد الأشخاص بغرض شراء عقار والده؛ وهو مرهون للبنك العقاري بمبلغ وقدره (65000) د.ك. ولما كان سعر العقار السوقي هو (120000) د.ك. فإن الأمر يتطلب أن نشتري العقار بمبلغ (120000) د.ك. ونسدد للبنك العقاري مبلغ الـ (65000) د.ك. لفك رهن الوثيقة، مع حجز مبلغ الـ (50000) المتبقية كدفعة مقدمة للابن بالإضافة إلى دفعة الـ (70000) من بنك التسليف. والسؤال هو: هل عملية الشراء

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

من الأب وبيع العقار للابن مع ما صاحب هذه المعاملة من رهن وفك رهن جائزة شرعًا؟

الجواب

وجدت الهيئة أن السؤال بنصه السابق غير واضح، وترى أنه إذا كان المقصود من السؤال هو أن الوالد يبيع العقار على (بيتك) بمبلغ (120000) د.ك ويسجل العقار باسم (بيتك)، ويفك الرهن بتسليم مبلغ (65000) د.ك للبنك العقاري؛ ويكون الباقي بملك الأب وتصرفه. ثم يشتري الابن من (بيتك) بحيث يستلم من والده مبلغ الـ (55000) المتبقية من ثمن البيع ويدفعها إلى (بيتك)، والباقي من الثمن يستوفيه (بيتك) من قرض بنك التسليف للابن. فإذا تمت المعاملة بهذه الصورة فلا شيء فيها.

شراء بيتك أرضاً بنظام المشاع ثم بيعها على العملاء بالتقسيط

- **السؤال**

عرضت علينا إحدى الشركات أن نشتري منها أرضًا (بنظام المشاع)، لنقوم ببيعها على العملاء بالتقسيط، علمًا أن الشركة تقوم حاليًّا بتنفيذ مشروع فلل فوق هذه الأرض، وما زال البناء قائمًا في مراحله، ويتوقع الانتهاء منه نهاية العام الحالي، السؤال: هل يجوز لنا في بيت التمويل الكويتي شراء الأرض دون المباني ثم بيع الأرض على العملاء بالتقسيط، على أن تتكفل الشركة بإكمال البناء وتسليم الفلل للعملاء بثمن منفصل عن الثمن الذي نقبضه للأرض من العملاء؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي شراء الأرض المعروضة عليه دون ما عليها من بناء يجري إتمامه حاليًّا، ويجوز كذلك لبيت التمويل الكويتي بيع هذه الأرض بعد شرائها على عملائه بثمن مستقل عما يدفعه العملاء للشركة التي تقوم بتنفيذ المباني عليها.

حكم فسخ عقد قد تم تسديد دفعات من ثمنه

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

نفيد أن أحد المتعاملين معنا قد اشترى منا عقارًا بالأجل بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في 1999/4/7 على أن يدفع الثمن على النحو التالي:

1 . دفعة أولى عبارة عن تعهد صادر من بنك التسليف والادخار (تم تحصيل قيمتها).

2 . دفعة ثانية تستحق بتاريخ 2000/4/4 (لم تحصل حتى الآن).

3 . أقساط شهرية لمدة 10 سنوات تستحق ابتداء من 2000/4/20 (لم تبدأ إلى الآن).

وقد تقدم لنا برغبته في فسخ هذا العقد وشراء العقار مجددًا بنفس الدفعات الواردة في البند 1 و2 ما عدا البند 3 تخفض فيه مدة القسط إلى 5 سنوات.

فما الرأي الشرعي في طلب العميل؟ وفي حال الموافقة بيان كيفية التصرف في الدفعة المحصلة من بنك التسليف وهي قيمة القرض الممنوح للعميل والمشروط بتمام تسجيل العقار باسمه ورهنه لصالح بنك التسليف والادخار، مع العلم بأنه قد تم تسجيل العقار باسم المشتري بالسعر الوارد في العقد المراد فسخه، وكذلك رهنه لصالح بنك التسليف والادخار ورهنه تاليًا لصالح بيت التمويل الكويتي؟

الجواب

رأت الهيئة أن الفسخ لا يجوز هنا بسبب ما مضى من ثبوت الملك لكل طرف، وتسليم جزء من الثمن، وانتفاع كل طرف بما أخذ، بالإضافة إلى عدم إمكانية العميل من تسليم العقار لأنه مرهون لصالح جهات أخرى.

حكم شراء مبنى مؤجر مع خيار أحقية المستأجر في شرائه بسعر متفق عليه في عقد الإجارة

- **السؤال**

عرض على إدارة العقار الدولي مشروع شراء مبنى في الولايات المتحدة الأمريكية مؤجر حاليًّا، وينص عقد الشراء على خيار أحقية المستأجر في شراء المبنى في السنة الخامسة بسعر متفق عليه حسب عقد الإجارة. فهل هذا جائزٌ شرعًا؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

الرأي المبدئي: ترى الهيئة أنه يجوز شراء المبنى الذي نص فيه على أحقية شراء المستأجر للمبنى بالسعر المتفق عليه مسبقًا مع شرط الخيار له (المشتري).

حكم شراء بيتك عقاراً مرهوناً لبنك محلي بشرط أن تظل هذه العقارات باسم البائع

- **السؤال**

تقدمت إحدى شركات الاستثمار بالعرض التالي:

يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء عقارات مرهونة لبعض البنوك المحلية بمبلغ معين، بشرط أن تظل هذه العقارات مسجلة باسم البائع ولا تسجل باسم بيت التمويل الكويتي لدى التسجيل العقاري بوزارة العدل، وبشرط أن يبرم بيت التمويل الكويتي مع البائع عقد إيجار لمدة سبع سنوات مع وعد بتمليك العقار مبيعًا بالثمن في السوق وقتئذ، وتكون أجرة السنوات السبع كلها مضمونة بخطاب ضمان من ثلاثة بنوك محلية، وفي حالة نكوث المستأجر عن دفع الإيجار المتفق عليه يمكن لبيت التمويل الكويتي مصادرة خطاب الضمان بالكامل، فما الرأي الشرعي في هذه الصفقة؟

الجواب

تبين للهيئة أن هناك شرطًا في عقد شراء بيت التمويل الكويتي من العميل ينص على شرط قيام العميل باستئجار العقار من بيت التمويل الكويتي، كما أن في هذه الصفقة محذور عدم تسجيل العقار باسم بيتك، وعليه رأت الهيئة أنه لا يجوز لبيتك إجراء هذه الصفقة.

إعادة النظر في حكم شراء وبيع عقارات لصالح بنك تقليدي

- **السؤال**

يرجى إعادة عرض السؤال الذي سبق عرضه في المحضر (2000/26)، وأبدت الهيئة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

في ذلك المحضر رأيها في السؤال، ونصه ما يلي:

تقدم أحد البنوك التقليدية بطلب تقديم خدمة لعملائه لشراء العقارات عن طريق (بيتك)، حيث إن السياسات المتبعة حاليًّا لا تسمح للبنك التقليدي بتقديم هذه الخدمة؛ والتي على ضوئها يرغب بالاحتفاظ بشريحة عملائه الراغبين بهذه الخدمة من خلال شراء وبيع العقار عن طريق (بيتك)، حيث يتم وضع صيغة مشتركة للاتفاقية من خلال إبرام العقود الشرعية وإجراءات البيع والشراء ويتم وضعها باتفاق الطرفين، على أن يتقاضى البنك التقليدي عمولة عن كل بيعة من (بيتك) نظير خدماته. فما الرأي الشرعي في هذا الموضوع؟

الجواب

بعد استماع الهيئة إلى إفادة جديدة من الأخوين نائب المدير العام، ونائب مدير إدارة الائتمان، فقد تبين لها أن هناك جوانب أخرى للسؤال يمكن ملاحظتها جنبًا إلى جنب مع الملاحظات التي رأتها الهيئة في إجابتها السابقة في المحضر (2000/26)، وتتجلى هذه الملاحظات عبر ما يلي:

1 ـ أن تقديم هذه الخدمة الإسكانية عبر أحد البنوك التقليدية قد يرغب مزيدًا من العملاء لدى البنوك الأخرى في التعامل وفق الأحكام الشرعية.

2 ـ أن تقديم هذه الخدمة الإسكانية عبر أحد البنوك التقليدية ستكون بمثابة نقل لأدوات بيت التمويل الكويتي الشرعية إلى المؤسسات التقليدية.

3 ـ أن مجمل ما سبق سيؤدي إلى تعزيز تواجد المنهج الاقتصادي الإسلامي في ساحة الممارسة المصرفية والمالية.

4 ـ أنه سبق لبيت التمويل الكويتي الدخول مع بعض البنوك المحلية في تقديم خدمة مشابهة لم ينتج عنها أية مشكلات في التزام العملاء بالسداد بسبب حرص البنك التقليدي على الوفاء بالتزاماته مع بيت التمويل الكويتي.

وقد رأت الهيئة زيادة في الإيضاح أن تطلب نصوص العقود التي ستبرم مع كل من البنك التقليدي والعميل الراغب بالخدمة الإسكانية، حتى يتبين للهيئة الصورة النهائية للمعاملة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بيع سيارات لعملاء مع إبقائها مسجلة في المرور باسم بيتك رهناً

- **السؤال**

هل يجوز لنا أن نقوم ببيع سيارة بيعًا باتًا إلى العميل وتبقى السيارة مسجلة في المرور باسم بيت التمويل الكويتي كضمان ورهن لصالحه حتى يستوفي أقساطه المستحقة على العميل، ثم يقوم بيتك بتحويل السيارة إلى العميل حسب الأصول المرعية ويفك الحجز عن السيارة ويسجلها في المرور باسم العميل؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي إبقاء السيارات المباعة إلى العملاء مسجلة باسمه في إدارة المرور لحين استيفاء كامل الأقساط المستحقة على العملاء، وذلك على اعتبار السيارة رهنًا مقابل الدين.

حكم بيع شركة يملكها بيتك سيارات لعملاء يقترضون قيمة السيارة قروضاً ربوية

- **السؤال**

هل يجوز لشركة يملكها بيت التمويل الكويتي في أمريكا، ومن أغراضها شراء وبيع السيارات، أن تقوم ببيع السيارات على بعض العملاء الذين يقترضون قيمة السيارة من البنوك بفوائد ربوية، بعد أن يصدر من هذه الشركة المملوكة لبيت التمويل الكويتي كتاب تبين فيه بيع السيارة إلى العميل ليتمكن من أخذ القرض من البنك، ويصدر العميل ورقة رهن لصالح البنك؟

الجواب

لا تجوز هذه المعاملة لما فيها من المعاونة على الاقتراض بالربا. وإذا كان القانون في أمريكا يسمح للبنوك بالمتاجرة فإن الهيئة تطلب دليلاً تحريريًّا على ذلك، ومن ثم يعاد السؤال على الهيئة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مرة أخرى.

حكم قيام شركة ألمانية مملوكة لبيتك ببيع سيارات على شركات تبيعها بعد ذلك

- **السؤال**

شركة في ألمانيا مملوكة لبيت التمويل الكويتي، وتقوم ببيع السيارات على شركات استثمارية تقوم بعد تملكها للسيارات ببيعها أو تأجيرها على أفراد أو شركات، وليس للشركة المملوكة لبيت التمويل الكويتي علاقة مع المشترين من تلك الشركات الاستثمارية، والتي تشتري السيارات نقدًا.

فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

يجوز إذا لم تكن هناك صلة بين الشركة المملوكة لبيت التمويل الكويتي وبين المشتري من الشركات الاستثمارية، مثل إصدار شهادة من شركة بيت التمويل الكويتي لعملاء الشركات الاستثمارية ليشتروا سيارات من تلك الشركات التي سبق أن اشترت تلك السيارات من شركة بيت التمويل الكويتي.

حكم اللجوء إلى التورق لعميل متعثر وقادر على الدفع ولكن بفترات طويلة

- **السؤال**

من المعروف أن بيت التمويل الكويتي ممثلاً بإدارة الائتمان يمنح تسهيلات ائتمانية للشركات والمؤسسات من خلال مجموعة من المنتجات الشرعية كالمرابحة والإجارة والاستصناع وغيرها، وهذه التسهيلات تمنح لفترات مختلفة، وتسدد هذه التسهيلات على شكل أقساط شهرية أو ربع سنوية... إلخ. وقد لوحظ أن هناك تخلفًا في دفع هذه الأقساط، وهذا التخلف

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ولمبالغ كبيرة يضر بمصلحة بيت التمويل الكويتي ممثلة بالمودعين والمساهمين؛ لجمود هذه المبالغ الممثلة بمجموعة كبيرة من الأقساط، وعدم الاستطاعة باستثمارها. وخلال ملاحظتنا لنوعية هؤلاء العملاء نجدهم ينقسمون إلى ثلاثة أقسام:

1 . عميل متعثر ولا يستطيع دفع المبالغ أو الأقساط.

2 . عميل يقوم باستغلال ميزة عدم أخذ أي أرباح إضافية على المتأخرات من هذه الأقساط، وبذلك يتم اتخاذ الإجراءات القانونية معه.

3 . عميل متعثر وقادر على الدفع ولكن بفترات طويلة ويحتاج إلى جدولة هذه المديونية.

وبناء عليه: فإننا نطلب من لجنتكم الموقرة النظر في مدى إمكانية استخدام منتج التورق مع العميل الثالث، وذلك بعمل تورق له بحيث يقوم بتسديد مبلغ التورق للمديونية المتعثرة السابقة وإعطائه وقتًا أطول لتسديد هذا التورق، وبذلك نكون قد وسعنا وسهلنا لهذا العميل من جانب، وساعدناه على تسديد المديونية القديمة والجديدة، وكذلك ساهمنا بعدم ضياع حقوق مساهمينا ومودعينا.

أما فيما يخص العميل المعسر والمتعثر فعلاً فننتظره ونجدول له ولكن بدون تورق. فما الرأي الشرعي في ذلك؟ وجزاكم الله خيرًا.

الجواب

إذا كان القصد هو تحقيق مصلحة للطرفين وخاصة طرف العميل المدين عن طريق مساعدته بجدولة الأقساط وتخفيفها، فلا مانع من القيام بمعاملة التورق في تسديد الدين.

مع أنه ترى الهيئة أن لا يبرم بيت التمويل الكويتي عقودًا مع عملاء تؤول حالتهم إلى مثل الحالات المذكورة، وذلك عن طريق التحري الدقيق عن كل عميل بداية، لأن دفع الثمن ركن من أركان البيع. ولا يجوز التعامل إلا مع مليء ذي ذمة محترمة، ويقتضي هذا الدقة في معرفة تاريخ العميل وسير عمله السابق عن طريق جهاز متخصص في هذا. والله المستعان.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم دخول بيتك في عقد مقاولة مع إحدى الشركات لتنفيذ أعمال لم تُستكمل من أحد مشاريعها

- **السؤال**

يرغب بيت التمويل الكويتي بالدخول مع إحدى الشركات في عقد مقاولة لتنفيذ الأعمال التي لم تستكمل من أحد مشاريعها، والذي سبق للشركة المالكة أن تعاقدت بشأنه مع مقاول آخر، وتم تنفيذ أعمال محددة استحق عنها مبلغًا تم سداده، وسيقوم بيت التمويل الكويتي بإبرام عقد جديد مع المالك لتنفيذ ما تبقى من أعمال ذات المشروع. فهل يسوغ لبيت التمويل الكويتي الدخول في هذه المعاملة؟

الجواب

إذا أنهيت العلاقة بالنسبة لما تم إنجازه تمامًا بإلغاء العقد السابق، وإنشاء عقد جديد ابتداء فيما يتبقى من أعمال المشروع بين المالك وبيت التمويل الكويتي، فلا مانع من ذلك.

حكم شراء الطوابع الحكومية من اتحاد الجمعيات ثم بيعها على عملائه بالأجل

- **السؤال**

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يقوم بشراء الطوابع الحكومية من اتحاد الجمعيات التعاونية وبيعها على عملائه بالأجل؟

الجواب

رأت الهيئة أن الدولة تعتبر الطوابع المالية وفاء لخدمات تقدمها، فلا يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يشتري هذه الطوابع ويبيعها بالأجل، لأنها لا تمثل خدمة أو منفعة يستطيع بيت التمويل الكويتي شراءها وبيعها مرابحة، وإنما هي أثمان محددة لمنافع محددة لا يجوز الاتفاق على خلاف الثمن المنصوص عليه فيها.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم بيع بيتك حصته من أرض بور إلى شركة على أن يتم البيع بالأجل

- **السؤال**

يمتلك (بيتك) ومن خلال شركة قائمة في الولايات المتحدة الأمريكية أرض بور مع شريك آخر، ويرغب (بيتك) ببيع حصته في الشركة وتحويل ملكية الأرض إلى الشريك الآخر على أن يتم البيع بالأجل، بحيث يكون سعر البيع يعادل التكلفة المالية لحصة (بيتك) مضافًا إليها نسبة من الأرباح الناجمة عن ارتفاع القيمة السوقية للأرض بعد أن يتم تطويرها وفرزها من قبل المشتري بهدف بيعها إلى أطراف أخرى، فما حكم مثل هذا النوع من البيوع؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لا يجوز بيع هذه الأرض بالصورة المعروضة للجهالة في ثمن البيع، وترى الهيئة أنه يمكن بيع الأرض بالأجل بثمن معين يتفق عليه الطرفان، كما ترى الهيئة أن تكون الأرض مرهونة لصالح بيت التمويل الكويتي لحين استيفائه لثمنها.

حكم بيع جزء من أرض كبيرة مجزأة للمشتري في أمريكا مع نص العقد أنه عند نقل أي جزء من ملكية الأرض إلى المشتري سيتم تحديد سعر البيع في حينه

- **السؤال**

سيتم بيع جزء من أرض كبيرة مجزأة للمشتري في الولايات المتحدة الأمريكية، وينص عقد البيع في أحد بنوده على أنه عند نقل أي جزء من ملكية الأرض إلى المشتري سيتم تحديد سعر البيع في حينه، بينما يتم تحديد أسعار باقي أجزاء الأرض والتي سيتم بيعها على نفس المشتري على فترات متعاقبة وفق آلية متعارف عليها في تلك الأسواق ومرتبطة بالمعاملات العقارية وتسمى (برايم ريت) وهو عنصر مالي قابل للزيادة والنقصان ومضافًا إليه 1% . فما حكم مثل هذا النوع من التعاقدات؟ علمًا بأن المشتري بالخيار، وأن لكل جزء يباع عقدًا مستقلًا حسب الاتفاق ضمن العقد الشامل.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة أنه لا مانع من بيع جزء من الأرض المجزأة للراغب بالشراء وفق الآلية المنصوص عليها في السؤال، لا سيما وأن المشتري له حق الخيار، وأن البيع للأجزاء المتبقية سيتم بعقد جديد لكل منها ضمن العقد الشامل.

شراء سيارات مع خيار للمشتري فقط

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في صورة عقد شراء سيارات «مع خيار الشرط للمشتري فقط» داخل دولة الكويت بين بيت التمويل الكويتي وشركة الدبوس العالمية؟

الجواب

اطلعت الهيئة على بنود العقد المعروض عليها فعدلت المادة رقم (7) منه لتصبح كما يلي:

يلتزم بيت التمويل الكويتي بسداد (50%) من إجمالي قيمة السيارات، ويتم سداد باقي قيمة كل سيارة بمجرد عرضها في معارض بيت التمويل الكويتي أو في معارض الآخرين وكالة عن بيت التمويل الكويتي، ويسقط خيار الشرط لبيت التمويل الكويتي بخصوص السيارة المعروضة فقط ويستمر في حق السيارات المتبقية، ويتم عمل التسوية النهائية للعقود في نهاية المدة، كما يلتزم الطرف الثاني برد أية مبالغ سلمت له خطأ بالدينار خلال مدة سريان العقد. وطلبت الهيئة إعادة العقد إليها بعد تعديله للمصادقة عليه.

سؤال بشأن معيار (الليبر)

- **السؤال**

بالرجوع إلى السؤال رقم 701 (صفحة 148 من الجزء الرابع من كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية)[24] بخصوص (الليبر) والإجابة عليه من هيئتكم الموقرة (مرفق

(24) انظر: الفتوى رقم (539) الجزء الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

صورة من الفتوى)، يرجى إفادتنا عن مدى إمكانية استخدام مؤشر سعر خصم البنك المركزي الكويتي للاستدلال به على تحديد أثمان السلع والخدمات التي نتعاقد عليها محليًّا في دولة الكويت، لكونه معيارًا منضبطًا متعارفًا عليه في دولة الكويت أسوة بالمعيار الدولي (الليبر).

الجواب

اطلعت الهيئة على إجابة السؤال (701) بجواز استخدام (الليبر) كمقياس دولي، ورأت أنه يجوز أن تسري أحكامها على مؤشر سعر الخصم لبنك الكويت المركزي في التعاقدات المحلية، ما دام هذا المؤشر يمثل معيارًا منضبطًا متعارفًا عليه في دولة الكويت.

المعاينة في البيع

- **السؤال**

عادة ما نقوم بالشراء من شركات ومؤسسات عديدة، وأحيانًا يقع منا أننا لا نقوم بمعاينة البضاعة الجديدة (من سيارات وأثاث وغيرها)، فهل تعتبر المعاينة من أركان البيع؟ وربما تكون هناك شركات ومؤسسات تكون بضائعهم جديدة، كما أننا نثق بتلك الشركات وبأصحابها، وذلك بناء على تعاملنا المستمر معهم، فهل يجوز لنا أن نعفي بعض موردينا من وكلاء السيارات ووكلاء الأجهزة الكهربائية والإلكترونية والحاسبات الآلية وكذلك وكلاء الأثاث ووكلاء القوارب والمكائن والمعدات البحرية من شرط المعاينة؟ علمًا بأن جميع بضائعهم وسياراتهم جديدة، وقد ورد في المحضر رقم (99/32) من فتوى بهذا الخصوص لدى هيئتكم الموقرة.

الجواب

ناقشت الهيئة السؤال أعلاه، ورأت أن فتواها السابقة في البند الثالث من محضرها رقم (99/32) تصلح جوابًا على السؤال أعلاه، حيث نصت الفتوى على ما يلي:

يجوز البيع بدون معاينة إذا وصفت السلعة المشتراة وصفًا دقيقًا نافيًا للجهالة قاطعًا للنزاع، سواء أكان البيع مساومة أم مرابحة، ولكن في بيع المرابحة ينبغي لبيت التمويل الكويتي أن يعاين البضاعة ويطمئن لشرائها منعًا لتواطؤ البائع مع الواعد الذي وعد بشرائها من بيت التمويل الكويتي

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بعد تملكها من قبله. وبما أن هذه العملية تتكرر يوميًّا تكرارًا مستمرًّا ودائمًا، فإننا نخشى من وراء ترك المعاينة أن يظهر بيت التمويل الكويتي بمظهر الممول، ودرءًا للشبهات نرى أن المعاينة هنا ضرورية. على أنه يجوز إجراء المعاينة الجماعية المسبقة لعدد من السيارات جملة واحدة إذا لم تطل المدة بين المعاينة والشراء الفعلي.

حكم المبالغ التي يتركها العميل كمقدم لعقد بيع ثم ينكل عن إجراء العقد

- **السؤال**

يضع بعض العملاء مبلغ دينار أو دينارين مقدمًا للبيع عند إجراء معاملة البيع، ثم بعدما تتم الإجراءات لإتمام المعاملة نهائيًّا ينكل عن الشراء، ويبقى الدينار أو ما دفع من المبلغ لدى (بيتك)، وبعد متابعتنا للعميل للحضور لاستلام مبلغه المالي لا يحضر، والأمر يكون قد دخل في حساب بيت التمويل، ولا بد من إصدار شيك للعميل بالاستلام محاسبيًا، فماذا نعمل بهذه الأموال المتبقية وكيفية طريقة احتسابها؟

الجواب

ترى الهيئة أن هذه المبالغ تعتبر بمثابة العربون، وعليه فإن بيت التمويل الكويتي له الخيار في أن يتمولها لنفسه أو يحولها إلى صندوق لجنة الزكاة وخدمة المجتمع التابعة للبيت.

شراء بيتك إحدى الشركات المساهمة بالكامل ثم بيعها مرابحة على عميل آخر

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في قيام (بيتك) بشراء إحدى الشركات المساهمة بالكامل وبيعها مرابحة على عميل آخر، علمًا بأن سعر شراء هذه الشركة يفوق إجمالي موجوداتها، حيث تم تقييمها بناء على العوائد المتوقعة خلال الأعوام الخمسة القادمة وكذلك بناء على الشهرة والوكالات

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

والامتيازات التي تمتلكها الشركة، علمًا بأن نسبة التمويل الخارجي (القروض البنكية) تقل عن الثلث نسبة إلى إجمالي أصول الشركة (24% تقريبًا)، وتَوَجُّه العميل هو التخلص من التعامل بالقروض الربوية إلى التعامل الشرعي؟

الجواب

تبين للهيئة أنه قد تم بيع الشركة المساهمة المسؤول عنها فعلاً إلى العميل الآخر، فلذلك لا محل لدخول بيت التمويل الكويتي بالشراء ثم البيع على العميل الآخر الذي اشترى فعلاً.

حكم تدوين سعر الشراء النقدي كثمن لبيع عقار بالأجل للواعد بالشراء في طلب التسجيل

- **السؤال**

درجت إدارة العقار المحلي على بيع العقارات لعملائها بموجب عقود بيع مرابحة بالأجل، وتقديم طلب تسجيل هذه العقارات في وزارة العدل باسم الواعد بالشراء مثبتًا فيه سعر البيع الآجل. وحيث إن بعض المشترين يعترضون على تدوين سعر البيع الآجل بحجة أنهم يعلمون أن سعر شراء (بيتك) للعقار معلوم لهم وهو أقل من ذلك، وأن الإصرار على إدراج ثمن البيع الآجل يترتب عليه زيادة رسوم وزارة العدل المستحقة على التسجيل.

ولما كانت هذه البيوع من بيوع الأمانة التي يعلم فيها المشتري بثمن الشراء النقدي للعقار، ولما كنا نواجه حرجًا في بعض الحالات التي نضطر فيها إلى تسجيل العقار مباشرة من البائع إلى المشتري، حيث يذكر الثمن متضمنًا قيمة المرابحة، وقد انتهز هذه الفرصة أحد البائعين وطالب (بيتك) قضائيًّا بالثمن المدون في الوثيقة، ولولا تقديم الأدلة الثبوتية على أن سعر شراء العقار هو المدون في العقد الابتدائي المبرم بين الطرفين لَقُضِيَ بإلزامنا بسداد الثمن المدون بالوثيقة. فما الرأي الشرعي في تدوين سعر الشراء النقدي كثمن لبيع العقار بالأجل للواعد بالشراء في طلب التسجيل المقدم إلى وزارة العدل، على أن يتم الحصول على إقرار من المشتري بالثمن الآجل حفاظًا على حقوق (بيتك)؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

ترى الهيئة أن السعر الواجب تسجيله هو ما تم عقد البيع عليه، وينبغي أن يوضح للعميل بأن البيع تم على نفس العين بسعرها المتفق عليه وليس بسعر آخر.

ضوابط تنظيم العمليات الائتمانية التي لا تخضع لرقابة البنك المركزي

- **السؤال**

ورد إلينا من غرفة تجارة وصناعة الكويت نسخة من مشروع القرار الوزاري بشأن ضوابط تنظيم العمليات الائتمانية التي تقوم بها الشركات والمؤسسات التجارية غير الخاضعة لرقابة البنك المركزي والناتجة عن البيع بالتقسيط للسلع والخدمات أو أي بيوع أخرى، وقد ورد بالفقرة الرابعة من المادة الخامسة من مشروع القرار النصُّ التالي: (يتعين الإعلان في مكان ظاهر في مقار المؤسسة أو الشركة التي تمنح تسهيلات ائتمانية لبيع السلع أو الخدمات بالتقسيط عن معدل العائد الفعلي الذي يدفعه العميل قبل حصوله على التسهيلات الائتمانية المشار إليها، كما يتضمن الإعلان وضع مثال بكيفية احتساب العائد على الائتمان المقدم بمبلغ /1000 دينار كويتي على أساس أن الائتمان مقدم لمدة سنة أو سنتين أو ثلاث سنوات).

فما الرأي الشرعي حول ما اشترطته الفقرة السابقة من إلزام (بيتك) بالتحديد المسبق للعائد الفعلي الذي يدفعه العميل مقابل حصوله على التسهيلات الائتمانية ووضع أمثلة بكيفية احتسابها بالنسبة لمبلغ 1000، 2000، 3000 دينار كويتي، والإعلان عن ذلك بالحملات الإعلانية وبكافة طرق الإعلان؟

الجواب

استمعت الهيئة إلى إفادة من الأخ باحث قانوني أول في الإدارة القانونية، حيث بين للهيئة أن هذا الطلب بالإعلان المسبق عن معدل العائد الفعلي الذي يدفعه العميل عند حصوله على السلع والخدمات بالتقسيط ما هو إلا إعلان مسبق لنسبة الربح، وأن الطلب يتضمن إبراز هذا الإعلان في مقار وحملات إعلان أي مؤسسة تقدم خدمة البيع بالتقسيط، وأن هذا الطلب وزع على جميع الشركات ذات نفس النشاط لدراسته وإبداء ملاحظاتها عليه ثم إرجاعه إلى غرفة التجارة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

والصناعة لتعيده بدورها إلى الوزارة المعنية.

وقد رأت الهيئة أنه يجوز الإعلان والتحديد المسبق لنسبة الربح في معاملات المرابحة دون معاملات بيع المساومة، وأنه لا مانع من إبراز الإعلان في الأماكن المطلوبة.

تبديل العميل السيارة المشتراة ببضاعة متنوعة في مصر

- **السؤال**

عميل لبيت التمويل الكويتي اشترى سيارة تسلم له في مصر كما هو حاصل الآن في بيت التمويل الكويتي، لكن هذا العميل يريد أن يبدل السيارة ببضاعة متنوعة في مصر، علمًا أن هذه نيته منذ بداية الشراء باعتبار أنه لا تباع في مصر إلا السيارات فقط عن طريق (بيتك). فهل هذا جائزٌ شرعًا؟

الجواب

إذا كان العميل يريد أن يشتري من بيت التمويل الكويتي سيارة ويتمم معه شروط البيع ويستلم السيارة في مصر فإنه يستطيع أن يتصرف فيها كيف شاء بصفته مالكًا، إلا إذا كانت مثقلة بالرهن فيجب ملاحظة ذلك.

أما إذا كان يريد ـ حسبما يظهر من سؤاله ـ نقودًا تعادل قيمة السيارة ليشتري بها حاجياته من السلع فلا يجوز ذلك؛ لأنه قرض بفائدة.

تمويل شراء محل تجاري تحتوي على خلو

- **السؤال**

تقدم أحد عملاء إدارة الائتمان بطلب الموافقة على تمويل صفقة شراء محل تجاري معروض للبيع دون أي تجهيزات في أحد المجمعات التجارية الراقية في الكويت نظير خلو للموقع، ويعتبر السعر بحدود المعدل المعقول لأسعار المحلات الواقعة في نفس المجمع. فهل يجوز تمويل مثل هذه الصفقة.

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تحيل الهيئة الجهة السائلة إلى رأيها الوارد في الصفحة 99 من الجزء الرابع من كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية تحت إجابة السؤال رقم 649[25]، وابتعادًا عن شبهة التمويل المجرد، وتجنبًا للمتاجرة بالخلوّات التي لا فائدة منها تنمويًّا، ولذا فإن الهيئة تبقي على نصحها بالتقيد بما ورد في الفتوى المشار إليها.

بيع أرض لمن يريد شراءها عن طريق قرض

- **السؤال**

تقدم إلينا أحد العملاء برغبته بشراء أرض، ولم يكن لديه المقدم المطلوب لشراء الأرض، فاتفق مع إحدى الشركات المتخصصة في بناء العقارات على أن تقرضه الشركة المقدم المطلوب لشراء الأرض ويتحمل العميل بعد ذلك الأقساط المتبقية، ثم تسترد الشركة قيمة القرض الممنوح منها لهذا العميل من القرض الذي سيمنحه له بنك التسليف والادخار، وتقوم ببناء الأرض ببقية مبلغ قرض بنك التسليف والادخار.

والسؤال هو: هل هناك شبهة شرعية بالنسبة لبيتك أو الشركة أو العميل؟ وفي حال عدم وجود شبهة على بيتك ووجودها على الشركة أو العميل، هل يحق لنا إتمام هذه الصفقة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا شبهة على بيت التمويل الكويتي في مثل هذه المعاملة لأنه لا دخل له بمصدر المال الذي يأتي به العميل. أما بالنسبة للعميل وشركة المقاولات التي أقرضته المقدم المطلوب لبيت التمويل الكويتي لقاء بنائها للأرض فإن عقدهما فيه حرمة القرض الذي يجر إلى منفعة، بناء على قاعدة: «كل قرض جرَّ نفعًا فهو حرام».

إجراء مرابحة مع عميل سبق أن أعطى عربوناً للبائع

- **السؤال**

دفع شخص لإحدى الشركات المتخصصة في البناء عربونًا لشراء بيت، كما قام بتحويل

(25) انظر: الفتوى رقم (473) الجزء الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

قيمة القرض الممنوح له من بنك التسليف إلى هذه الشركة، ثم تقدم لبيتك لشرائه وإعادة بيعه له بالمرابحة، فاعتذرنا لوجود اتفاق سابق بين الواعد بالشراء وبين الشركة، فاتفق هذا الشخص مع الشركة على فسخ الاتفاق المبرم بينهما في حالة تقدم بيتك بوعد بالشراء، وعلى أن ينص عقد الشراء على خصم المبلغ المدفوع كعربون، وكذلك خصم قرض بنك التسليف من ثمن الشراء واعتباره كدفعة مقدمة من الواعد بالشراء لشراء البيت من بيتك بالمرابحة. فهل يجوز إجراء هذه المعاملة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز إجراء هذه المعاملة لوجود اتفاق سابق بين العميل وشركة المقاولات التي نفذت فعلاً جزءًا من العقد.

وأما ما ذكر في السؤال من فسخ للعقد بين العميل وشركة المقاولات في حالة تقدم (بيتك) بوعد للشراء مع النص على خصم العربون المدفوع للشركة من الثمن فهي إقالة معلقة، ولا يجوز تعليق الإقالة، وفي حالة ما إذا تمت فهي صورية لا تعبر عن حقيقة العقد، وعليه فلا يجوز لبيتك إجراء هذه المعاملة.

توكيل الهيئة العامة للاستثمار بيتك في بيع حق منفعة قسائم صناعية

- **السؤال**

هل يجوز إعطاء الهيئة العامة للاستثمار توكيلاً لـ(بيتك) يتيح له بيع حق المنفعة لمستغلي ومستثمري القسائم الحرفية نقدًا أو مرابحة عن طريق (بيتك)، علمًا بأن عدد القسائم المستغلة هو (625) قسيمة، ويوجد عدد منها مستغل كمقاه وسوبر ماركت؟

الجواب

يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يشتري منفعة القسائم الصناعية ثم يقوم بدوره ببيعها نقدًا أو مرابحة، كما يجوز له أن يكون وكيلاً عن الهيئة العامة للاستثمار بالبيع والتأجير، ويجوز لبيت التمويل الكويتي الشراء لنفسه إذا تم الاتفاق بينه وبين الهيئة العامة للاستثمار على أن يكون الثمن والمدة والأجرة محددة. وبما أن المقاهي تشكل نسبة ضئيلة جدًّا من مجموع القسائم في السؤال، فإن على

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بيت التمويل الكويتي أن يبذل جهده في التوجيه والإرشاد عن مضار الدخان في تلك المقاهي إبراء للذمة.

صفقة شراء وتأجير سفينة لشركة تابعة لسلطنة بروناي

- **السؤال**

يعتزم (بيتك) مع ممولين آخرين الدخول في تمويل جزء من صفقة بين شركة تمثل حكومة سلطنة بروناي ومصنع للسفن، وذلك لبناء سفينة نقل غاز سائل، على أن يكون هذا الجزء من الصفقة خاضعًا للضوابط الشرعية وفق ما يلي:

1 . تنشأ للغرض السابق شركة بين (بيتك) والممولين الآخرين معه وبين شركة سلطنة بروناي، وسوف نرمز لها في السؤال بالرمز (أ)، بحيث تؤول إليها جميع حقوق والتزامات الصفقة الأم مثل تسلم السفينة عند اكتمالها وتسديد ثمنها إلى الصانع، وفي هذه المرحلة سيدفع (بيتك) 15 مليون دولار أمريكي من الثمن الإجمالي للسفينة البالغ 129 مليون دولار أمريكي.

2 . يحق للشركة (أ) بعد استلام السفينة بيعها للشركة (ب) ثم استئجارها منها مع حق الشراء إن رغبت، ثم يتم تأجير السفينة من الباطن إلى الشركة (ج) بموجب عقد منفصل مع حق المستأجر الأخير (الشركة ج) بشراء السفينة. وتتولى الشركة (أ) تسلم أقساط إعادة التأجير من الباطن، وتسليم المساهمين حصصهم من الاستثمار.

3 . يضمن المستأجر من الباطن (الشركة ج) للشركة (أ) سداد قيمة السفينة في حال فقدها إذا أهمل أو تعمد الخطأ في حفظها أو في الحصول على الغطاء التأميني المناسب لها.

4 . يتضمن عقد التأجير من الباطن وعدًا من المستأجر (الشركة ج) بشراء السفينة من الشركة (أ) إذا أخل أو خالف شروط العقد ورغبت الشركة (أ) ببيعها لها بثمن محدد مسبقًا.

5 . ستكون جميع حقوق الشركة (أ) مضمونة برهن السفينة لصالحها عند البيع إلى الشركة (ب) لحين سداد أقساط الثمن، وكذلك بتحويل حقوق المستأجر من الباطن إلى

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشركة (أ) عند قيامه بتشغيل السفينة في نقل الغاز للآخرين.

فهل يجوز شرعًا الدخول في هذه الصفقة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من أن يساهم بيت التمويل الكويتي بمبلغ 15 مليون دينار كويتي أو أقل أو أكثر لتمويل شراء باخرة لنقل الغاز المسال قيمتها الإجمالية 129 مليون دولار أمريكي، على أن تكون هذه المساهمة تمثل ملكية مشاعة، ويكون نصيبها من الإيجار ومن القيمة الرأسمالية بنسبة مساهمتها، وأن تلتزم إدارة الباخرة بالقواعد الشرعية. وإذا كان بيت التمويل الكويتي سيقوم بأعمال إدارية علاوة على المساهمة المالية فلا مانع من أن يأخذ على ذلك أجرًا.

منتج شرط الخيار للمشتري

- **السؤال**

هل يجوز التعامل بمنتج شرط الخيار للمشتري، والذي يعتبر أحد الطرق التمويلية المتبعة لدى المؤسسات المالية الإسلامية، والقائم على اتفاق بنود عقدي البيع مع شرط الخيار للمشتري وبيع المساواة في البنود التالية:

أولاً: عقد البيع مع شرط الخيار للمشتري: يقوم عقد البيع مع شرط الخيار على رغبة المشتري كطرف أول (بيت التمويل) على شراء بضاعة مبينة الأوصاف والبيان والكمية والسعر من البائع كطرف ثان في العقد، وعلى ضوء المشاورات يتم الاتفاق بين الأطراف على منح الطرف الأول (المشتري) الخيار في التوقيع أو الاستمرار أو فسخ العقد، وذلك وفقًا لبنود الاتفاقية.

ثانيًا: عقد بيع المساومة: وبما أن الطرف الأول أصبح يمتلك المبيع المبين أوصافه ومكان وجوده ومقداره وثمنه طبقًا لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء، وبناء على رغبة واتفاق الأطراف يقوم الطرف الأول (بيت التمويل) بتفويض أو توكيل الطرف الثاني (البائع) في بيع البضاعة المملوكة للطرف الأول إلى أطراف أخرى، وبذلك يعتبر الطرف الثاني والأطراف الأخرى ضامنين متضامنين في تنفيذ بنود عقد بيع المساومة، ويقر الطرف الثاني والأطراف الأخرى على سداد

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إجمالي قيمة المبيع المبينة بالعقد على أقساط شهرية.

ثالثًا: بعض الملاحظات على منتج خيار الشرط: يسري عقد خيار الشرط وفقًا للمدة المحددة المتفق عليه بين الأطراف، كما يلزم الطرفان بإجراء التسويات اللازمة حسمًا من مستحقات الطرف الثاني لدى الطرف الأول في حال فسخ الطرف الأول لعقد منتج خيار الشرط خلال المدة، كما يتعهد الطرف الثاني بسداد قيمة البضاعة التي أرجعها الطرف الأول بالسعر الذي تم الشراء به طبقًا لبنود العقد، ويتم إرجاع البضاعة في حال عدم بيع الطرف الثاني للبضاعة وفقًا للمدة المجددة والمتفق عليها.

الجواب

استمعت الهيئة إلى شرح للسؤال من الأخ مقدم السؤال بين فيه أن الهدف منه هو التوصل إلى منتج شرعي يجمع بين بقاء ميزة خيار الشرط لبيت التمويل الكويتي في حالة شرائه من الموردين لكمية من البضائع، وبين ميزة حقه في الرجوع لاستيفاء ثمن البضاعة على كل من المورد أو المشتري في حالة توكيل البيت للمورد بالبيع على العملاء. كما بين الأخ مقدم السؤال أن هذا المنتج الجامع بين الميزتين معمول به ومطبق لدى بعض الشركات الاستثمارية الإسلامية. وقد طلبت الهيئة من الإدارة المقدمة للسؤال إعداد صيغة للعقد ببنوده المرغوبة وتزويدها به للنظر في مدى شرعيته.

تحصيل رسوم على تغطية الحسابات الجارية
عند عدم كفاية الرصيد مقابل صرف شيك

- **السؤال**

لا يخفى عليكم بأن فروع بيتك تقوم فروع (بيتك) بتغطية الحسابات الجارية . عند عدم كفاية الرصيد مقابل صرف شيك . لبعض العملاء المهمين (VIP) من الحسابات الأخرى (توفير أو خدمة آلية... إلخ) وذلك بصورة ودية وبدون أية رسوم لهذه العملية، رغم أن هذه العملية تأخذ مجهودًا ووقتًا من الموظفين، ولا تقدم هذه الخدمة للعملاء الآخرين، مما يسبب بعض المشاكل وسوء الفهم واللبس لدى العملاء.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وحيث إن هذه الخدمة تكلفنا وقتًا وجهدًا واستخدام أنظمة، وحرصًا على إزالة عدم الرضا لدى العملاء الذين لا تقدم لهم الخدمة، وتغطية للمصاريف التي نتكلفها؛ فما الرأي الشرعي تحصيل رسم قدره (500) فلس على كل عملية تغطية لتلك الحسابات المكشوفة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يستحسن من بيت التمويل الكويتي تحصيل رسوم على هذه العملية.

حكم بيع الصكوك بالمزاد العلني

- **السؤال**

هل يجوز شرعًا بيع صكوك بالمزاد العلني، نقدًا أو بالأجل، بحيث تمثل أصولاً عينية كعقار أو سيارات أو بواخر أو طائرات أو قسائم أراض وما شابه ذلك، ولا تمثل هذه الصكوك نقودًا أو ديونًا إلا بنسب ضئيلة وفق الحدود المجازة من هيئة الفتوى والرقابة الشرعية سابقًا؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز بيع هذه الصكوك الواردة في السؤال، عن طريق المزايدة، نقدًا أو بالأجل، شريطة ألا تزيد نسبة النقود والديون إلى الأصول العينية عما هو مجاز من الهيئة سابقًا.

شراء عقارات من الدولة بشرط استردادها متى دفعت ثمنها

- **السؤال**

تبيع شركة خاصة (تابعة للدولة التركية أو لغيرها) أسهمها للمستثمرين من أجل جمع رأس المال الذي تشتري به من الدولة مبيعات (عقارات ـ أراضي) بيعًا حاضرًا (نقدًا) وتؤجر هذه المبيعات لخزينة الدولة، وتشترط الدولة على الشركة هذا الشرط: «أني متى أدفع لك الثمن أسترد المبيعات منك مرة أخرى». ويستفيد المستثمرون من دخل إيجار الشركة للمبيع حسب حصصهم من الأسهم التي اشتروها من الشركة. وأسئلتنا هي:

هل يشترط نقل الملكية في الحالة المذكورة أعلاه من الدولة إلى الشركة الخاصة أم لا؟ وبناء عليه هل يجب تغيير عقد الملكية للمبيع ـ كالعقارات ـ من الدولة إلى الشركة الخاصة؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز أن يحل مكان الشركة الخاصة في مثل هذه العقود مؤسسة تابعة للدولة؟

هل يجوز لخزينة الدولة أن تشترط على الشركة عدم وضع يدها على المبيع (التصرف فيه) في حالة عدم التزامها بشرط العقد الذي هو شراؤها المبيع بعد مدة معينة تحدد في العقد؟

ما الشروط والضوابط التي يجب وضعها لكي تكون المعاملة المذكورة أعلاه جائزة شرعًا؟

الجواب

اطلعت الهيئة على السؤال الرئيسي وأسئلته الفرعية، ورأت أنه مشابه في تفاصيله لمشاريع سبق عرضها على بيت التمويل الكويتي في دول أخرى، ولم تجز الهيئة تلك المشاريع عند عرضها لما فيها من ثغرات شرعية تتعلق ببيع الوفاء، وقد أجلت الهيئة إجابتها التفصيلية إلى اجتماع قادم لمزيد من البحث والدراسة.

الصيغة المقترحة لإعطاء تمويلات للحكومة التركية

- **السؤال**

استمعت الهيئة إلى وفد بيت التمويل الكويتي التركي برئاسة الأخ مساعد المدير العام لقطاع الاستثمار، وعضوية الأخ المراقب الشرعي، والأخ نائب رئيس مجلس الإدارة، والأخ نائب المدير العام. وقد بينوا للهيئة شفاهة ما استجد على الساحة التركية من توجهات طيبة في الإقبال على المنتجات التمويلية التي تتوافق مع الأحكام الشرعية. وقد استخلصت الهيئة منهم صيغة السؤال التالية:

ترغب الدولة في تركيا الحصول على تمويلات من قبل الممولين الراغبين في التعامل معها بالطرق المشروعة. فما هي الصيغة الشرعية المقترحة التي يمكن عرضها على الدولة في تركيا وشرحها لها لأخذ موافقتها عليها، علمًا بأن القانون التركي لا يسمح للدولة بأن تبيع أصولها؟

الجواب

رأت الهيئة أنه ما دامت الحكومة التركية لا ترغب ببيع أصولها، فمن الممكن الدخول معها في عمليات تمويلية شرعية عن طريق شراء المنفعة بأحد الطرق التالية:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أولاً: أن تبيع الحكومة التركية منفعة ما تملك من أصول على بيت التمويل الكويتي التركي (منفردًا أو مع آخرين)، ثم يقوم بيت التمويل الكويتي التركي بعمل صكوك لهذه المنفعة وبيعها على المستثمرين الراغبين، بحيث يكون حملة الصكوك هم المالكين للمنفعة، ويكون لهم الخيار في آخر المدة إما ببيع حق المنفعة على الحكومة أو تجديد المدة، مع وعد الحكومة بالشراء منهم بسعر متفق عليه مسبقًا، وتكون إدارة الخزانة في الدولة التركية ضامنة لسداد أجرة المنفعة طوال مدة العقد لحملة الصكوك (المستثمرين) من قبل الدولة، كما تكون تكاليف الصيانة والتأمين على الدولة التركية.

ثانياً: أن يتم تأسيس شركة مستقلة لغرض تجميع السيولة اللازمة لشراء المنفعة من الدولة التركية، فإذا ملكت الشركة المنفعة تقوم بعد ذلك بإصدار الصكوك اللازمة لمن دفعوا مسبقًا عند التأسيس كل حسب قيمة ما دفع، بحيث يكون حملة الصكوك هم المالكين للمنفعة، ويكون لهم الخيار في آخر المدة إما ببيع حق المنفعة على الحكومة أو تجديد المدة، مع وعد الحكومة بالشراء منهم بسعر متفق عليه مسبقًا، وتقوم الشركة باستيفاء إيرادات المنفعة وتوزيعها على حملة الصكوك، وتكون إدارة الخزانة في الدولة التركية ضامنة لسداد أجرة المنفعة طوال مدة العقد لحملة الصكوك (المستثمرين) من قبل الدولة، كما تكون تكاليف الصيانة والتأمين على الدولة التركية.

ويجوز في الحالتين السابقتين تداول الصكوك بين من يرغب بذلك.

ثالثاً: أن تقوم هيئة التخصيص في الدولة التركية بشراء المنفعة من الدولة وبيعها على إدارة الخزانة، ثم تقوم إدارة الخزانة بعمل صكوك لهذه المنفعة وبيعها على من يرغب، وتقوم إدارة الخزانة باستلام إيرادات المنفعة نيابة عن حملة الصكوك، سواء كانت مدفوعة من المنتفعين الأخيرين أو من الدولة بصفتها وكيلة عنها، وفي هذه الحالة لا يتطلب الأمر ضمان إدارة الخزانة لسداد الأجرة.

وتؤكد الهيئة على عرض أي عقد عليها قبل البتِّ فيه.

حكم الرسوم المصرفية

- **السؤال**

نرفق لكم جدولاً للرسوم على بعض الخدمات المصرفية، حيث إن هذه الخدمات تأخذ

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

جهد ووقت الموظفين. لذا يرجى التكرم بإبداء الرأي الشرعي فيها.

الجواب

أحالت الهيئة الأخ مقدم السؤال على فتاواها السابقة بشأن جواز أخذ الأجرة على الخدمات الفعلية في حدود الكلفة الفعلية، وطلبت على ضوئها تقديم تفصيل بحقيقة الخدمات المصرفية الجديدة موضع الرسوم المقترحة لدراستها وإبداء الرأي الشرعي فيها.

شراء مطعم عليه ديون لشركات إسلامية وتقليدية

- **السؤال**

إن بيت التمويل الكويتي ـ البحرين يجري اتصالات لشراء حصة نسبتها 55% من شركة جاسميز التي تعتبر إحدى الشركات الناجحة في أعمال مطاعم الوجبات السريعة في مملكة البحرين، حيث يبلغ عدد مطاعمها 11 مطعمًا موزعة على مختلف المناطق التجارية والسكنية في البحرين، ويبلغ مجموع ديون الشركة من المؤسسات المالية التقليدية والإسلامية حوالي 1.684.000 د.ب. تقريبًا، ولإتمام عملية شراء جزء من الشركة فقد تفاهمنا مع أصحابها على أن يقوم بيت التمويل الكويتي ـ البحرين بإعادة هيكلة ديونها الحالية بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية. فما الطريقة الشرعية التي يمكن بها إعادة هيكلة ديون الشركة التي تمثل جزءًا من المبيع؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يجوز إجراء معاملة التورق لشركة جاسميز لدى بيت التمويل الكويتي ـ البحرين لمساعدتها على إطفاء ديونها الربوية، بحيث يتمكن بيت التمويل الكويتي ـ البحرين بعد إطفاء الديون من تملك نسبة 55% في شركة جاسميز، وهي النسبة التي تمكنه من تغيير نظامها الأساسي والتزامها بأحكام الشريعة الإسلامية في كافة أعمالها مستقبلاً.

شراء أراض قابلة للتطوير بسعر متفق عليه يدفع مقسَّطًا

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

يرغب (بيتك) في شراء أراض مطورة في الولايات المتحدة الأمريكية ثم القيام ببيعها، وسوف تكون العملية على النحو التالي: سوف يقوم (بيتك) بإبرام عقد شراء أراض ستطور (قابلة للتطوير) على سعر متفق عليه سلفًا مع البائع، علمًا بأن تلك الأراضي عند إبرام ذلك العقد المذكور أعلاه تكون غير مطورة ولكن يلتزم الطرفان البائع والمشتري بأن يقوم المشتري بدفع المبلغ المستحق على دفعات متفق عليها، وعلى البائع تسليم الأراضي بعد تطويرها في الجدول الزمني المتفق عليه وفقًا لعقد البيع والشراء.

فما الحكم الشرعي في هذه المعاملة؟

الجواب

لا ترى الهيئة مانعًا ـ من حيث المبدأ ـ من الدخول في هذه الصفقة، شريطة أن تعرض عقود الصفقة لكل من البيع والشراء على الهيئة قبل المباشرة بها.

شراء عقارين سيؤجر أحدهما لتخزين مواد غذائية من بينها لحم الخنزير والآخر لبنك ربوي

- **السؤال**

ترغب إدارة العقار الدولي بشراء عقارين في أوروبا وفقًا للمواصفات التالية:

ـ العقار الأول عبارة عن مبنى لتخزين المنتجات الغذائية ثم توزيعها، علمًا بأن 5% أو أقل من المواد الغذائية المخزنة في هذا المبنى عبارة عن منتجات لها علاقة بلحم الخنزير.

ـ العقار الثاني عبارة عن مبنى مؤجر لأحد البنوك الأجنبية، علمًا بأن النشاط الذي يزاوله البنك في هذا المبنى هو تقديم الخدمة الهاتفية لعملائه.

فما الرأي الشرعي في شراء هذا النوع من العقارات؟

الجواب

ترى الهيئة بالنسبة للعقار الأول أنه إذا كان بيت التمويل الكويتي سيتملكه وهو الذي

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

سيؤجره لمن يقوم بتخزين المواد الغذائية التي تتضمن هذه النسبة البسيطة التي لا تتعدى 5% من إجمالي المخزون، وقد تنقص عن ذلك أحيانًا، فلا ترى الهيئة مانعًا من ذلك، على أن يعزل بيت التمويل الكويتي نسبة من أرباح التأجير تماثل نسبة المواد التي يداخلها لحم الخنزير من إجمالي المخزون، ويتخلص بيت التمويل الكويتي من هذا الربح المعزول بدفعه للهيئات الخيرية.

أما بالنسبة للعقار الثاني فترى الهيئة أن تأجير هذا المكان لتقديم الخدمة الهاتفية لعملاء بنك أجنبي ربوي يعتبر معاضدة لعمل ذلك البنك فلا يجوز.

شراء عقارين في أوروبا يشتمل أحدهما على مبيعات محرمة والآخر على خلاعة ومفاسد

- **السؤال**

ترغب إدارة العقار الدولي بشراء عقارين في أوروبا وفقًا للمواصفات التالية:

1 . يقع العقار الأول في العاصمة البريطانية لندن، وهو عبارة عن مبنى شقق فندقية مؤجر بالكامل لإحدى الشركات العالمية في مجال إدارة الفنادق، وهذه الشركة قامت بتأجير جزء من المبنى (بالباطن) لإحدى شركات الخدمات والتي تقوم بتوفير خدمة توصيل الأطعمة لنزلاء الشقق مقابل أجرة شهرية تدفعها هذه الشركة لمالك العقار، مع العلم أن جزءًا من الأطعمة التي يتم توفيرها عن طريق الشركة يحتوي على منتجات محرمة شرعًا كلحم الخنزير أو مشتقاته.

2 . يقع العقار الثاني في إسبانيا، وهو عبارة عن مبنى شقق فندقية مطل على البحر ومؤجر بالكامل لإحدى شركات الفندقة العالمية، وهذا المبنى يضم حمام سباحة وكافتيريا وسوقًا مركزيًّا، وقد قام المستأجر الحالي للمبنى بتأجير الكافتيريا والسوق المركزي بالباطن لطرف ثالث.

فهل يجوز شراء هذا النوع من العقارات؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

رأت الهيئة بالنسبة للعقار الأول أنه ينطبق عليه نفس الجواب في المحضر السابق (2003/37) بالنسبة لكيفية التخلص من الجزء الخاص بمبيعات الشركة المستأجرة من الأغذية المحرمة، وإذا تيسر إخلاء الشركة المستأجرة أو تغيير العقد فلا بأس.

أما بالنسبة للعقار الثاني في إسبانيا والذي يتضح فيه غلبة الخلاعة والمفاسد العلنية فلا يجوز شراء ذلك العقار.

حكم شراء مبنى تجاري وبعض محلات مؤجرة لبنك ربوي وشركة تأمين تقليدية

- **السؤال**

يرغب بيتك في شراء مبنى تجاري مكون من 14 محلًّا ومكاتب تجارية وبقاء المستأجرين فيها، مع أن اثنين من هذه المكاتب مشغولان ببنك ربوي وشركة تأمين تجارية. فما الحكم الشرعي في هذه المعاملة؟ وهل يمكن أن يطبق على هذه المعاملة مبدأ التطهير بحيث تصرف الإيجارات التي تتقاضى من البنك الربوي وشركة التأمين في وجوه الخير إلى حين تمكن البنك من فسخ العقد معهما؟ أو أنه ينطبق على هذه المعاملة الفتوى رقم 600 الصادرة من هيئتكم الموقرة؟

الجواب

ترى الهيئة عدم الدخول في شراء هذا المبنى، حيث تبين وجود مستأجرين يشغلان المكان المستأجر من قبلهما في المبنى بأعمال غير مشروعة، وعلى ذلك فإنه يطبق على هذه المعاملة فتوى الهيئة السابقة رقم 600 و782 الواردتين في الجزء الرابع من كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية[26].

شراء مديونية أحد العملاء مقابل عوض غير نقدي

(26) انظر: الفتوى رقم (397) والفتوى رقم (414) الجزء الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

هل يجوز أن نقوم بشراء مديونية أحد عملائنا على أطراف خارجية مقابل عوض غير نقدي (سلع وبضائع) قد يقل عن قيمة المديونية؟ وهل يمكن أن يكفل عميلنا الطرف الخارجي الذي اشترينا مديونيته؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز شراء الدين بقيمة أقل منه، لأن ذلك يدخل في باب الربا. وترى الهيئة أن البديل الشرعي يتمثل في قيام بيت التمويل الكويتي ببيع عميله بضاعة أو سلعًا ليقوم العميل بالتصرف فيها، ولا مانع من قيام العميل المشتري للبضاعة أو السلع بإحالة بيت التمويل الكويتي على مدين له.

حكم شراء شاحنات مملوكة لشركة أعيان ومسجلة باسم شركة مبرد

- **السؤال**

يوجد لدى شركة مبرد عدد 50 سيارة شاحنة مملوكة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار، وقد تم تسجيلها بالمرور باسم شركة مبرد للنقل، وذلك لأن القانون لا يسمح للشركات الاستثمارية بتسجيل سيارات تحمل لوحات نقل عام، ولا يوجد بين شركة مبرد وشركة أعيان عقد إيجار للشاحنات المشار إليها. فما الرأي الشرعي في شرائها ثم بيعها مرابحة لشركة مبرد؟

الجواب

رأت الهيئة بأنه لا مانع شرعًا من شراء «بيتك» شاحنات مملوكة لشركة أعيان ومسجلة باسم شركة مبرد، ثم بيعها مرابحة لشركة مبرد تحت اعتماد مرابحة.

تمويل مشروعات عن طريق المضاربة

- **السؤال**

نرفق لكم مقترح تمويل المشروعات عن طريق المضاربة لبيت التمويل الكويتي ـ ماليزيا. يرجى

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التكرم بالاطلاع على المواصفات والضوابط العامة لهذا التمويل وإفادتنا بما لديكم من ملاحظات والموافقة عليه حتى يتسنى لنا استكمال إجراءات البنك المركزي الماليزي. (مرفق نص منتج التمويل بالمضاربة).

الجواب

تمت قراءة النص المرفق بالسؤال لمنتج التمويل بالمضاربة لبيت التمويل الكويتي - ماليزيا وإجراء بعض التعديلات عليه. ورأى فضيلة الدكتور/ خالد مذكور المذكور، عضو الهيئة، أنه لا مانع مبدئيًّا من العمل بهذا المنتج في بيت التمويل الكويتي - ماليزيا بعد إجراء التعديلات، على أن توافق الهيئة عليه في أول اجتماع قادم بإذن الله تعالى.

شراء بيتك منفعة خدمة الاتصالات ثم تأجيرها على عملائه

- **السؤال**

يرغب «بيتك» بالدخول طرفًا ثالثًا (تاجرًا وسيطًا) بين بائع الخدمة والمستهلك، بشراء بعض الخدمات الاستهلاكية من مصدرها (خدمة الاتصالات المتنقلة) بسعر مخصوم، ثم بيعها على المستهلك وتحصيل قيمتها من راتب المستهلك (عميل بيتك). حيث إن مصدر هذه الخدمة الاستهلاكية في الغالب يواجه صعوبة أو تأخيرًا في تحصيل قيمة ما قدمه للعميل من خدمات، وإن «بيتك» أقدر على التحصيل من خلال وجود حساب الراتب للعملاء لديه. ويمكن إيراد المثال التالي:

1 - يقدم «بيتك» عرضًا لعملائه أصحاب حسابات الراتب بوجود خدمة الاشتراك في شركة الاتصالات المتنقلة.

2 - في حال موافقة العميل يحول الاشتراك (أو يسجل إذا كان جديدًا) من اسم العميل إلى اسم (بيتك - اسم العميل)، حيث إن «بيتك» سيكون هو صاحب الاشتراك من جهة الشركة ومقدم الخدمة من جهة العميل.

3 - من خلال اتفاقية مع الشركة تعتبر كل خدمة تقدم لهذا العميل مبيعة أصلاً على

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

«بيتك» الذي يوافق على تقديمها لعميله بشكل مباشر.

4 . يدفع «بيتك» للشركة شهريًّا وبسعر مخصوم بنسبة 3% ما قام عميله باستهلاكه من الخدمة خلال ذلك الشهر.

5 . يقوم «بيتك» عند إيداع الرواتب بخصم المبلغ المستحق على المشترك «العميل» بسعر البيع.

فما الشرعي لقيام «بيتك» بمثل هذه العملية؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع شرعًا من قيام بيت التمويل الكويتي بشراء منفعة خدمة الاتصالات من شركة الاتصالات المتنقلة ثم تأجيرها على عملائه، على أن تكون العلاقة في ثمن الخدمة المستحقة على العميل محصورة بينه وبين بيت التمويل الكويتي فقط، دونما علاقة لشركة الاتصالات المتنقلة مع عميل البيت في مطالبته به.

حكم شراء أحد البنوك الأمريكية مديونية مدين متعثر من بيت التمويل

- **السؤال**

وجه سؤال سابق إلى الهيئة حول عميل أجنبي (شركة) مدين لبيت التمويل الكويتي بالإضافة إلى مجموعة كبيرة من البنوك العالمية، وأنه متعثر منذ العام 1997 م في تسديد التزاماته إلى هذه البنوك (مرفق نص السؤالين ورأي الهيئة فيهما). وبناء على موافقة الهيئة آنذاك فقد تم الترتيب مع العميل . ترتيبًا جماعيًّا . على قيامه بدفع مبالغ شهرية إلى بيتك تعادل ما يدفعه من فوائد للبنوك التقليدية الدائنة له، على أن يعتبرها بيتك سدادًا للدين الفعلي الذي على العميل، وتم فعلاً تنفيذ ذلك ولكن ليس بانتظام لاستمرار ضعف الموقف المالي للعميل.

وخلال الأسبوع الماضي تقدم إلى بيتك أحد البنوك الأمريكية برغبته في شراء حصة بيتك من هذه المديونية من خلال سوق المديونيات الصعبة بسعر يقل قليلاً عن أصل مبلغ

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الدين، وللعلم فإنه لا يمكن الدخول في أي علاقة أو ترتيب منفرد مع العميل الأصلي المدين حيث إن ذلك ممنوع عليه قانونًا. فهل يجوز لبيتك قبول هذا العرض وبيع حصته من الدين إلى البنك الأمريكي؟ أو ما هو البديل المجاز استخدامه شرعًا لاسترجاع حقوق بيتك من هذا العميل؟

الجواب

ترى الهيئة أن على بيت التمويل الكويتي عدم الدخول مستقبلاً في تعامل مع أي عميل إلا بعد فحص مركزه ودراسته من حيث المخاطر حتى لا يقع في مثل هذه الحال.

كما ترى الهيئة أنه لا يجوز لبيتك قبول عرض البنك الأمريكي بشراء حصة بيتك من الدين بسعر يقل عن أصل مبلغ الدين. أما البديل المجاز شرعًا فإن أمام بيتك واحدًا من أمرين: فإما أن يتصالح مع المدين على التعجيل مع الحط من الدين، أو أن يستمر في قبض الأقساط من المدين حسب الاتفاق السابق.

تقييم أصول عقارات البنوك التجارية مقابل مبلغ من المال

- **السؤال**

إيماءً إلى فتوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في محضر الاجتماع رقم (99/7) بعدم جواز تقييم عقارات عملاء جدد للبنوك التجارية؛ لأن فيه عوناً لقرض ربوي.

نود معرفة الرأي الشرعي حول الأمر التالي:

هل يجوز تقييم أصول عقارات البنوك التجارية فقط مقابل مبلغ من المال لوضع السعر التقديري، سواء كان الهدف من ذلك للميزانيات أو للبيع، علماً بأن الهدف من التقييم غير معلوم لدينا؟

الجواب

ترى الهيئة البعد عن تقييم أصول البنوك التجارية لما فيه من إعانة على الربا، حيث إنها تقوَّم كرهن مقابل قرض ربوي غالباً، كما ورد في محضر الهيئة رقم (99/6) بتاريخ 7 ذو القعدة 1419هـ، والذي وافقه 23 من فبراير 1999م.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تمويل تبادل العملاء للقسائم المخصصة لهم
من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في تمويل تبادل العملاء للقسائم المخصصة لهم من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية؟

الجواب

لا يجوز لبيتك الدخول في شراء القسائم وبيعها؛ لأنها مخصصة لأصحابها من قبل الدولة، والدولة لا تجيز تداولها تجاريًّا.

بيع عقارات مدرة للدخل في بريطانيا بالنقد أو بالأجل

- **السؤال**

نود إحاطتكم علمًا بأن صندوق الرعاية الصحية مملوك بالكامل من قبل (بيتك) ومستثمرين آخرين. وهذا الصندوق يملك شركة (IHP) التي تملك عقارات قائمة ومدرة للدخل في بريطانيا، ويرغب صندوق الرعاية الصحية بيع العقارات المذكورة وفق الترتيبات التالية:

1. تُنشأ شركة خصيصًا لهذا الغرض لإتمام عملية الشراء تسمى (HIHP)، وتقوم بشراء كامل أسهم شركة (IHP) من الصندوق مقابل ثمن يتكون من عنصرين:

. مبالغ مالية تدفع نقدًا.

. صكوك بيع (Vendor note) تستحق على آجال نصف سنوية لمدة 30 عامًا.

2. تقوم شركة (HIHP) بإبرام اتفاقية مع مؤسسة أمانة (Trust) ضمانًا لحقوق حملة صكوك البيع، وتخول مؤسسة الأمانة بالرقابة والإدارة لكافة أصول وإيرادات شركة (HIHP)، ويمارس مدير مؤسسة الأمانة (Trustee) لمصلحة ولحساب حملة الصكوك، أي لحساب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شركة صندوق الرعاية الصحية باعتباره الحائز على هذه الصكوك.

3 . العقارات التي اشترتها شركة (HIHP) ستساهم بها في صندوق عقاري كبير يصدر لأصحاب العقارات المشاركة فيه سندات ذات عوائد متفاوتة ومتدرجة من حيث الحقوق التي تترتب على كل نوع منها، ومن عوائد هذه السندات تقوم شركة (HIHP) بسداد الدفعات المستحقة لحاملي صكوك البيع. فما الرأي الشرعي في مثل هذا النوع من البيع؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يتصرف فيما يملك من بيع عقارات صندوق الرعاية الصحية، سواء بالنقد أو بالأجل، أو يكون جزء من الثمن نقدًا والباقي مؤجلاً بموجب صكوك تسحق كل 6 شهور وتنتهي خلال 30 سنة، على ألا تجري الفائدة المحرمة على مبالغ الصكوك المتأخرة. ولا مانع من أن يوكل بيت التمويل الكويتي مديرًا لإتمام بيع العقارات المملوكة له واستلام الأقساط المؤجلة في تواريخ استحقاقها، ويكون المدير ملاحظًا لمصلحة (بيتك) في كافة المجالات. وبما أن بعض عملاء (بيتك) مساهمون في محفظة الرعاية الصحية فيجب إشعارهم بهذا البيع وأخذ موافقتهم، ولا مانع أن يشتري (بيتك) حصص من لا يرغب في هذه العملية من المساهمين.

حكم السماح ببيع وحدات في صندوق إعمار بالأجل

- **السؤال**

يملك بيت التمويل الكويتي في صندوق إعمار حصة أو وحدات متمثلة في معدات، وهذه المعدات مؤجرة على بنك التنمية الإسلامي، وقد يرغب بعض مالكي الحصص في بيع ما يملكه من حصص على الآخرين، ولكن شرط الصندوق أنه لا يجوز البيع إلا على واحد من الشركاء في هذا الصندوق، فهل يجوز لنا أن نسمح في بيع الوحدات بالأجل؟

الجواب

إذا كان هذا الصندوق يمثل وحدات أو أسهماً أو حصصاً في معدات عينية مؤجرة فلا مانع

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

من أن يبيع مالك الحصص هذه الحصص سواء بالنقد أو بالأجل حسب شروط الصندوق.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب السلم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شروط بيع السلم وضوابطه

- **السؤال**

تعتزم إدارة الاستثمار الدولي عقد صفقة سلَم مع مصنع (MEGLOBAL) الكائن في كندا، والمتخصص في تصنيع مادة (الجلايكو)، والتي تدخل في صناعات متعددة. وسوف تمر الصفقة بالمراحل التالية:

أولاً: يقوم بيتك (الطرف الأول) بتسليم المصنع (الطرف الثاني) مبلغاً قدره مائة مليون دولار.

ثانياً: يقوم المصنع بتسليم البضاعة المصنعة (المسلم فيه) على دفعات متفق عليها.

ثالثاً: يقوم بيتك بتوكيل الواعد بالشراء منه (الطرف الثالث) بتسلم البضاعة من المصنع.

رابعاً: يعد (الطرف الثالث) بشراء المنتج المصنوع أولاً بأول، علمًا بأن هذا الوعد ملزم له وغير ملزم للمالك (بيتك).

خامساً: الطرف الثاني والثالث يعودان لمالك واحد، ولكن الذمم المالية واللوائح القانونية والضريبية لكل منهما متباينة، بحيث نجزم بأنه لا اتصال أو تنسيق بينهما في إبرام هذه الصفقة.

سادساً: في حال عجز المصنع الكندي (الطرف الثاني) عن تصنيع المادة المسلم فيها يلتزم بتوفيرها للطرف الأول أو وكليه من مصادرها المتوفرة في السوق.

والسؤال هو: ما شرعية مثل هذه الصفقة؟

الجواب

توافق الهيئة من حيث المبدأ على دخول بيت التمويل الكويتي في استثمارات يراها بطريقة السَّلم، حيث إنه محور من محاور البيع المجمع على جوازه. فإذا روعيت شروط السلم لهذه الصفقة فلا ترى الهيئة مانعًا منها، وهذه الشروط التي يجب مراعاتها هي ما يلي:

1 ـ أن تدفع كامل قيمة المسلم فيه في مجلس العقد، ولا بأس من أن يتأخر يومين أو ثلاثة إذا دعت لذلك حاجة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

2 ـ أن يكون المسلَم فيه مما ينضبط بالوصف ويثبت في الذمة، ويكتفى في الوصف بأن يكون على نحو لا يبقى بعده إلا تفاوت يسير تغتفر جهالته ويتسامح الناس في مثله عادة، فلا يؤدي إلى النزاع.

3 ـ أن يكون المسلَم فيه معلومًا علمًا نافيًا للجهالة. والمرجع في الصفات التي تميز المسلم فيه وتعرف به إنما هو عرف الناس وخبرة الخبراء.

4 ـ معرفة مقدار المسلَم فيه، فيحدد المقدار في كل مبيع بحسب حاله من الوزن والكيل والحجم والعدد.

5 ـ أن يكون المسلَم فيه عام الوجود في محله بحكم الغالب عند حلول أجله حتى يكون في إمكان المسلَم إليه تسليمه للمسلم.

6 ـ أن يكون أجل تسليم المسلَم فيه معلوماً على نحو يزيل الجهالة المفضية إلى النزاع، ولا مانع من تحديد آجال متعددة لتسليم المسلَم فيه على دفعات بشرط تعجيل رأس مال السَّلم كله.

7 ـ الأصل أن يحدد محل تسليم المسلم فيه، فإذا سكت المتعاقدان عن ذلك اعتبر مكان العقد مكانًا للتسليم، إلا إذا تعذر ذلك فيصار في تحديده إلى العرف.

وتطلب الهيئة عرض العقود مدققة من قبل مدير الإدارة القانونية لأخذ الموافقة النهائية للهيئة عليها.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب الإجارة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إلزام المؤجر سداد أتعاب المحاماة عند التأخر عن السداد

- **السؤال**

بعض المستأجرين قد اعتادوا على تأخير سداد الإيجار، ومن أجل تفادي هذا التأخير، ولتفعيل عملية التحصيل، وحث المستأجرين على السداد في الموعد المحدد وفقا لنص المادة (10) من قانون الإيجارات، فقد رأت الإدارة إحالة ملف كل مستأجر متأخر عن السداد في الموعد المحدد (من يوم 1 إلى يوم 20 من كل شهر) إلى مكتب المحاماة، اعتبارًا من يوم 21 من الشهر، ليقوم مكتب المحاماة من طرفه بمتابعة التحصيل حتى يوم 30 من الشهر.

وخلال هذه الفترة، وقبل رفع القضية إلى المحكمة، يمكن تسوية الموضوع مع المستأجر؛ حيث يقوم بسداد الإيجار المتأخر بالإضافة إلى مبلغ 10 د. ك. كأتعاب لمكتب المحاماة.

فما الحكم الشرعي في إلزام المستأجر بسداد مبلغ أتعاب مكتب المحاماة؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز إلزام المستأجر المتأخر في سداد الإيجار في الوقت المحدد (من يوم 1 إلى يوم 20 من كل شهر) بدفع مبلغ 10 د. ك، باعتبارها أتعابًا لمكتب المحاماة، ورسوماً للدعوى القضائية، ما لم يثبت المستأجر أنه تأخر عن الدفع خلال فترة الإمهال ـ وهي 20 يومًا ـ لأنه معسر، ويجب أن تضاف إلى عقود الإيجار العبارة التالية: (إذا تخلف المستأجر عن السداد في الموعد المحدد، فعليه أن يتحمل أتعاب المحاماة ورسوم الدعوى القضائية).

إجارة منتهية بالتمليك على أصول عينية وحقوق ملكية وبراءة اختراع

- **السؤال**

يعرض البنك الإسلامي الأول للاستثمار ـ البحرين ـ على بيت التمويل الكويتي أن يقوم بشراء أصول ملموسة تتمثل في معدات صناعية وعقار قائم وأراضي، وأصول غير ملموسة تتمثل في حقوق ملكية وبراءة اختراع، على أن تقوم الشركة البائعة لهذه الأصول باستئجارها بموجب عقد إيجار مدته خمس سنوات مع الوعد بهبة الأصول للمستأجر في نهاية المدة عند

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

قيامه بسداد أقساط الأجرة بانتظام طوال مدة الإيجار، ويتضمن العرض تحديد أقساط الأجرة بحيث تكون الأجرة معلومة للطرفين عند بدء كل فترة بالعقد المتفق عليه، ويحدد الإيجار عن المبالغ المستثمرة في الإجارة من خلال جدول يعكس ويتأثر بالأداء المالي للشركة المستأجرة بحيث لا يقل عن 2.5% ولا يزيد عن 3.5% فوق الليبور.

فما الرأي الشرعي في دخول بيت التمويل الكويتي في المعاملة السابقة؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لا مانع من أخذ الإيجار على الأصول العينية وحقوق الملكية وبراءة الاختراع، على أن تكون الأجرة معلومة للطرفين عند بدء كل فترة بالعقد المتفق عليه، ولا مانع من الوعد بهبة الأصول المذكورة للمستأجر.

تأجير طائرات لشركات أجنبية

- **السؤال**

هل يجوز أن نقوم بتأجير طائرات لشركات أجنبية، علمًا بأن هذه الشركات تقوم بتقديم الخمور على متن طائراتها؟

الجواب

اطلعت الهيئة على الفتوى رقم (243) الواردة في كتاب (الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية) من الجزء الموحد ـ صفحة 230[27]، والمؤسسة على فتوى وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية في دولة الكويت ذات الرقم 28 ع/89. ورأت الهيئة أن الفتوى المذكورة آنفًا تنطبق إجابتها على السؤال المقدم إليها أعلاه وهي الجواز، مع أولوية اشتراط عدم تقديم الخمور والمحرمات على الشركة المستأجرة، ولذا فإنها تعتمدها بنصها، وتحيل الجهة السائلة عليها.

جواز تقديم الأجرة وتأخيرها

- **السؤال**

(27) انظر: الفتوى رقم (182) الجزء الأول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز شرعًا تضمين عقد الإيجار مع شركة ما بندًا ينص على إمكانية قيام الشركة بالسداد المبكر للأجرة المستحقة عن الفترة المقبلة، حسب توفر السيولة المتاحة للشركة، وهذا السداد قد يغطي جزءًا من الفترة المتبقية من العقد أو كل المدة الباقية؟

الجواب

يجوز أن تكون الأجرة المستحقة مقدمة، ويجوز تأخيرها، حسب اتفاق الطرفين على السداد، بدون النظر إلى القيمة المتبقية عن المدة الباقية.

سداد المستأجر بقية الأجرة المستحقة في العقد عند حدوث الإخلال منه

- **السؤال**

هل يجوز شرعًا للمؤجر في حالة حدوث الإخلال من جانب المستأجر طلب سداد الأجرة المستحقة عن بقية العقد؟

الجواب

بما أن المستأجر هو المقاول والمنفذ للمقاولة والقائم عليها، وهو الذي اختار الآلات والمعدات التي يرى أنها تفي بجميع التزاماته التي يحتاجها في عمله مستقبلاً باعتباره مستأجرًا لهذه الآلات والمعدات، وبناء عليه يغدو المستأجر هو الملتزمَ بدفع الأجرة تحت أي عيوب تصنيعية أو تصميمية أو أي التزامات أخرى تنشأ مستقبلاً على هذه الآلات.

اشتراط سداد المستأجر الأجرة تحت أية ظروف

- **السؤال**

هل يصح اشتراط المؤجر عدم تأثر التزامات المستأجر بسداد الأجرة بأية ظروف بما في ذلك:

أ) المقاصة وأية مطالبات للمستأجر أو أي حق آخر يكون المستأجر ضد المؤجر أو شخص آخر أو أي سبب آخر.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ب) أي عيب في المعدات المؤجرة، سواء فيما يتعلق بملكيتها أو عملها أو تصميمها أو موافقتها للمواصفات أو ملاءمتها للاستعمال.

ج) تلف أو تدمير المعدات.

د) أي توقف في الاستعمال أو في عمل أو حيازة المعدات أو لأي سبب كان؟

الجواب

أجابت الهيئة على فقرات هذا السؤال بما يلي:

أ) يجوز للمؤجر أن يشترط سداد الأجرة بالكيفية التي تضمن حقه وحق المستأجر.

ب) يلتزم المستأجر ـ بصفته المقاول والمتعهد الذي أخذ على عاتقه مسئولية الإنشاء واستيراد المعدات الدقيقة وتركيبها، وبصفته المستأجر للأرض المقام عليها تلك المعدات، والمنتفع بالأرض ـ بسداد الأجرة تحت أية ظروف بما في ذلك ظهور أمر من الأمور المسئول عنها في هذه الفقرة من السؤال.

ج) يستمر المستأجر في دفع الأجرة إذا تسبب في هلاك العين المؤجرة أو جزء منها مفض إلى تعطلها.

د) تدخل إجابة هذه الفقرة ضمن إجابة الفقرة (ج) السابقة أعلاه.

مشاركة بيتك بنكًا إسلاميًّا في إنشاء محطة اتصالات للأقمار الصناعية ثم تأجيرها على شركة الثريا للاتصالات

- **السؤال**

ما حكم دخول بيت التمويل الكويتي في مشاركة يقودها بنك أبوظبي الإسلامي لإنشاء محطتي اتصالات للأقمار الصناعية ثم تأجيرهما على شركة الثريا للاتصالات؟

وقد اطلعت الهيئة على الكتاب المرفق به النص الإنجليزي وترجمته إلى العربية للبند الرابع من الاتفاق المزمع إبرامه مع شركة الثريا، حول «الالتزام الذي لا يكون مشروطًا للدفع»،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وقد تحددت المناقشة عند الفقرة «ت» التي يصبح نصها منفردة كما يلي:

. الالتزام الذي لا يكون مشروطًا للدفع:

يلتزم المستأجر بدفع قيمة الإيجار وأية مبالغ أخرى تستحق بموجب هذه الاتفاقية بعقد الاتفاق التزامًا مطلقًا وغير مشروط، ولا يتأثر هذا الالتزام بأية ظروف، بما في ذلك:

. (مع مراعاة الفقرة 10 تدمير أصول الإيجار) أي ضرر، أو خسارة أو تدمير لأي أصل من الأصول المؤجرة أو أي جزء منها لأي سبب مهما كان.

الجواب

وقد رأت الهيئة ما يلي:

الأصل أن العقود ملزمة للعاقدين، لقوله تعالى: {ژ ژ ڑ ڑ ک} [المائدة: 1]، ويَخرج من هذا الالتزام الظروف القاهرة والمشقة المرهقة استثناءً.

وقد نص الفقهاء على أن للمستأجر فسخَ العقد بالطوارئ التي يتعذر فيها استيفاء المنفعة، كالزلازل والحروب ونحوها.

كما نصوا على عدم تحمل الجوائح التي تجتاح الثمار المبيعة على الأشجار إذا هلكت بسبب برد أو جراد أو رياح أو نحوها، فيسقطون ما يقابل الهالك بالجائحة من الثمن؛ وإذا عمت الثمر كله يُسقطون الثمن كله لقوله: «**لو بعتَ من أخيك ثمرًا، فأصابته جائحة، فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئًا، بم تأخذ مال أخيك بغير حق؟**» [مختصر صحيح مسلم ـ رقم الحديث 921].

ومن المعلوم أن الشريعة تعتبر العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر؛ ولا يضمنها إلا بالتعدي أو التقصير. والأجرة تسقط بتلف العين المستأجرة. لكن إذا التزم المستأجر باستمرار الأجرة عليه مع تلف العين مطلقًا بأي سبب كان، فإنه يجوز؛ وذلك لما يلي:

1 ـ أن شُريحًا قاضي الراشدين يقول: «من شرط على نفسه طائعًا غير مكرَه فهو عليه».

2 ـ أن من أقوال المالكية: «أنه إذا باع الحائطَ (أي البستان) وشرط في عقد البيع أن الجائحة على المشتري؛ أن البيع جائز والشرط جائز» (المقدمات لابن رشد).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

3 . أن المستأجر قد رضي باستمرار دفعه للأجرة رغم الظروف القاهرة التي قد تطرأ على العين المؤجرة، ويستحيل على المستأجر الانتفاع بها، ورضاه باستمرار دفع الأجرة هو إسقاط لحقه في الامتناع من دفعها. والأصل أن كل من له حق إذا أسقطه، وهو من أهل الإسقاط، والمحل قابل للسقوط، سقط.

4 . وقد نص فقهاء المالكية على صحة الالتزام بالمجهول لأنه كالهبة، وهبة المجهول صحيحة، كما في (تحرير الكلام في مسائل الالتزام للحطاب . ص113).

5 . وفي قبول هذا الالتزام من المستأجر تحقيق ردعه ليأخذ أعلى درجات حفظ أموال المؤجر.

ولا يبدو بعد هذه المبررات معارضة ما ذكرناه من الجواز في الصورة المعروضة على الهيئة، لظاهر الحديث الشريف، لأنه من الأحوال العامة المطلقة؛ والفتوى كالاستثناء باعتبار التزام المستأجر وإلزامه نفسه وإسقاط حقه كما سبق.

ومع ذلك فإن الهيئة ترى عرض الموضوع عليها قبل اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالأجرة عند وقوع الظرف الطارئ القاهر.

وقد أجرت الهيئة تحت هذا البند مراجعة شاملة لموضوع الأسئلة المقدمة من قطاع الاستثمار، والتي بُحثت وأُجيب عنها في الاجتماعات الثلاثة السابقة، حول دخول بيت التمويل الكويتي في مشاركة يقودها بنك أبوظبي الإسلامي لإنشاء محطتي اتصالات للأقمار الصناعية ثم تأجيرهما على شركة الثريا للاتصالات، وأكدت ما أقرته في اجتماعها الخامس عشر (15/99).

تخفيض قيمة العقار لتخفيض الأجرة المرتبطة بقيمته

- **السؤال**

نملك عقارًا (مبنى) في المملكة المتحدة، وقمنا بتأجيره بأجرة حددت بنسبة معينة من القيمة الشرائية للعقار تعادل 10%، وتقدم المستأجر بطلب تخفيض قيمة العقار حتى تنخفض الأجرة المرتبطة بالقيمة، مع بقاء النسبة كما هي أو تغيرها إلى نسبة أخرى يُتفَق معه عليها، على أن يدفع المستأجرُ إلى المالكِ مبلغًا يوازي المبلغ الذي خُفِّض من القيمة الشرائية.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

فهل يجوز هذا العقد شرعًا؟

الجواب

ترى الهيئة أن هذا الاتفاق جائز شرعًا، على أن يُعتَبر المبلغ المدفوع من المستأجر مُقَدَّمَ أجرة، سواء بقيت النسبة المتفق عليها سابقًا كما هي أم تغيرت.

عقد إجارة بين شركتي «آلافكو» و «شروق»

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في عقد الإجارة بين شركتي (آلافكو) و (شروق)؟

وقد طلبت الهيئة تقديم نسخة مترجمة باللغة العربية لكامل العقد موضوع المذكرة للنظر فيه وإبداء رأي الهيئة.

وقد تولى الأخ مقدم السؤال شرح بنود العقد المشار إليه بالتفصيل.

الجواب

تبين للهيئة بأن بنود العقد سليمة من الناحية الشرعية، ولا مانع شرعًا من إبرام هذا العقد أو ما يماثله، ويعتبر هذا العقد قاعدة لما تقوم به شركة (آلافكو).

استئجار شركة عقارًا يملكه أحد الشركاء إجارة منتهية بالتمليك

- **السؤال**

عُرض على إدارة العقار الدولي مشروع عقار للتملك عن طريق الإجارة، بحيث يقوم المالك للأصل بطرح المشروع للإجارة المنتهية بالتملك، وذلك عن طريق تأسيس شركة تعود ملكيتها لكل من بيت التمويل الكويتي والمالك للأصل، ويقوم (بيتك) وهذه الشركة باستئجار هذا العقار (الأصل) لفترة زمنية محددة بإيجار شهري متفق عليه مسبقًا. فهل هذا جائزٌ شرعًا؟

الجواب

استمعت الهيئة إلى شرح من الأخ مدير إدارة العقار الدولي، فتكونت لديها الصورة التالية،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

والتي على أساسها تبدي الهيئة رأيها، بأنه يجوز إنشاء شركة تتكون من بيت التمويل الكويتي ومالك لعقار، إذا ساهم مالك العقار بنقود وذمة مستقلة عن عقاره، بحيث يكون شريكًا لبيت التمويل الكويتي في الشركة بنحو 10٪ مثلاً، ثم تستأجر الشركة العقار المذكور على أن تتملكه بعد عشر سنين بسعر السوق يوم تملك العقار، على أنه إذا بدا للشركة قطع الإجارة خلال المدة لتملك العقار، فسعر الشراء هو السعر المتفق عليه مسبقًا، ويكون الخيار للمشتري، وإذا دفعت الشركة مبلغًا مقدمًا يعادل 30٪ من الأجر فإنه يحسم من ثمن المبيع عند نهاية مدة العقد أو عند اقتطاع مدته. وفي حالة شراء الشركة عقارًا يملكه أحد الشركاء في الشركة بالنقد مشروطًا أو مقرونًا بالبيع عليه بالأجل، فذلك لا يجوز؛ لأنه من باب العينة.

حكم استثمار عقار إذا كان مؤجراً مسبقاً لعدة جهات

- **السؤال**

بالإشارة إلى موافقة هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في محضر اجتماعها رقم (99/7) على مبدأ قيام إدارة العقار الدولي في «بيتك» باستئجار عقار في الولايات المتحدة مع حق خيار الشراء، وإلى موافقة الهيئة في محضر اجتماعها (2000/10) على مشروع عقار للتملك عن طريق الإجارة والمقدم من قبل إدارة العقار الدولي في بيتك، فقد طلبت اللجنة التنفيذية الموقرة في بيت التمويل الكويتي معرفة حكم استئجار العقار (الأصل) إذا كان العقار مؤجرًا مسبقًا لعدة جهات.

الجواب

استمعت الهيئة إلى إفادة من الإخوة الحاضرين، وطلبت صورة مترجمة من العقد، مع بقاء رأي الهيئة على ما سبق من فتاواها.

- الفتوى بمحضر رقم (99/7):

ترى الهيئة جواز دخول بيت التمويل الكويتي في هذه المعاملة، لأن لبيت التمويل الكويتي حق خيار الشرط خلال مدة الإيجار، على أن تكون القيمة محددة عند إبرام عقد البيع. (محضر 99/7).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

2) الفتوى بمحضر رقم (2000/10):

يجوز إنشاء شركة تتكون من بيت التمويل الكويتي ومالكٍ لعقار، إذا ساهم مالك العقار بنقود وذمة مستقلة عن عقاره، بحيث يكون شريكًا لبيت التمويل الكويتي في الشركة بنحو 10% مثلاً، ثم تستأجر الشركة العقار المذكور على أن تتملكه بعد عشر سنين بسعر السوق يوم تملك العقار، على أنه إذا بدا للشركة قطع الإجارة خلال المدة لتملُّك العقار، فسعر الشراء هو السعر المتفق عليه مسبقًا، ويكون الخيار للمشتري، وإذا دفعت الشركة مبلغًا مقدمًا يعادل 30% من الأجر فإنه يحسم من ثمن المبيع عند نهاية مدة العقد أو عند اقتطاع مدته. وفي حالة شراء الشركة عقارًا يملكه أحد الشركاء في الشركة بالنقد مشروطًا أو مقرونًا بالبيع عليه بالأجل، فذلك لا يجوز؛ لأنه من باب العينة. (محضر 2000/10).

حكم استثمار العقار المؤجَّر مسبقاً لعدة جهات

- **السؤال**

بالإشارة إلى موافقة هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في محضر اجتماعها رقم (99/7) على مبدأ قيام إدارة العقار الدولي في «بيتك» باستئجار عقار في الولايات المتحدة مع حق خيار الشراء، وإلى موافقة الهيئة في محضر اجتماعها (2000/10) على مشروع عقار للتملك عن طريق الإجارة والمقدم من قبل إدارة العقار الدولي في بيتك، فما الرأي الشرعي في استئجار العقار (الأصل) إذا كان العقار مؤجرًا مسبقًا لعدة جهات؟

الجواب

حضر لدى الهيئة الأخ/ مساعد المدير العام لقطاع الاستثمار، والأخ/ المستشار القانوني بمكتب الرئيس، وأفادا بأن إدارة العقار الدولي تلتزم بتنفيذ الفتوى نصًّا وروحًا، وطلبا أن يباشر الأخ المراقب الشرعي العام تدقيق كافة البنود الواردة في العقود التي سوف تبرم بين «بيتك» ومالك العقار، وكذلك العقود التي كانت مبرمة بين المالك السابق والمستأجرين. وعليه فقد اطمأنت الهيئة إلى ما سبق من فتاواها وأمضتها على ما هي عليه.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تطبيق نظام الإجارة المنتهي بالتمليك على العمارات المؤجرة

- **السؤال**

هل يجوز تطبيق نظام الإجارة المنتهي بالتمليك بالنسبة للعمارات المؤجرة؟ وهل يجب أن تكون العمارة خالية من السكان عند بداية العقد؟ وهل يمنع وجود مؤجر حاليًّا في العمارة من تأجيرها بعقد ينتهي بالتمليك؟

الجواب

ترى الهيئة أن العين (البناية) إذا كانت مؤجرة بعقود على مستأجرين ينتفعون بالسكن فيها، فلا يجوز للمالك تأجيرها مرة ثانية على آخرين إلا بعد توجيه كتاب رسمي من المالك للمستأجرين بأن يوقعوا عقود إيجار جديدة مع من استأجر العين (البناية) بكاملها من بيت التمويل الكويتي.

أما بخصوص نظام الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل عام؛ فإن الهيئة تحيل إلى فتواها السابقة رقم (651) الواردة في الصفحة (101) من الجزء الرابع من كتاب (الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية) [28]؛ ونص الفتوى وجوابها ما يلي:

(السؤال: نقوم بتأجير السيارات إلى الغير بما يغطي ثمن السيارة مع أرباحها التي نقدرها في حساباتنا، فهل يجوز لنا بيعها للمستأجر بسعر رمزي؟

الجواب:

يجوز بيعها بسعر السوق أو قريب منه، كما يجوز المواعدة على ذلك بعد انتهاء مدة الإجارة).

التمويل عن طريق الإجارة في نشاط التعليم

- **السؤال**

تقدمت شركة للإجارة والتمويل بطلب حدود ائتمانية للاستثمار في نشاط التعليم، حيث تقوم الشركة بالاستئجار من المالك وإعادة التأجير على أولياء الأمور، وسوف تقوم الشركة بسداد الأقساط خلال فترة لا تتجاوز مدة السنة الدراسية، كما ستحتفظ بالشهادة

(28) انظر: الفتوى رقم (475) الجزء الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الدراسية ضمانًا لسداد الأقساط المستحقة، حيث لا يتم تسليمها للطالب إلا بعد سداد المبلغ المطلوب بالكامل. فهل هذا جائزٌ شرعًا؟

الجواب

تؤكد الهيئة ما ذهبت إليه في فتواها السابقة في محضرها رقم (2000/13) بتاريخ 13/ محرم/ 1421 هـ، و2000/4/18 م، من أنها لا تستجيز إغراق التلاميذ بالمصاريف عن طريق المرابحة. على أن الأصل المعروف في الشريعة الإسلامية وفي العالم الإسلامي التشجيع على نشر العلم ومجانية التعليم، بل إن المعروف في الأوساط العلمية بذل المال للعالِمين والمتعلمين عن طريق الأوقاف والتبرعات، ابتغاء مرضاة الله تعالى، لا عن طريق المتاجرة في التعليم وإرهاق كواهل أولياء الأمور بالديون. والله أعلم.

اشتراط البائع على المشتري إعادة التأجير عليه

- **السؤال**

نريد شراء أرض للدولة مستأجرة من قبل شركة لها حق منفعة الأرض، ومقام عليها مبان لمستأجر المنفعة، نشتريها منه ثم نعيد تأجيرها عليه مع ضمان الأجرة التي تترتب عليه من قبل أحد البنوك لصالح (بيتك)، وهذه المنشآت تنقسم قسمين: قسم تجاري، وقسم مقام عليه مبان ترفيهية، على غرار حديقة الشعب مثلاً. فهل هذا جائزٌ شرعًا؟ وجزاكم الله خيرًا.

الجواب

رأت الهيئة أن الدخول في هذه الصفقة على الصورة المعروضة لا يجوز؛ لأن التمويل فيها ظاهر وواضح من حيث اشتراط الشركة البائعة لمنفعة الأرض أن يكون تنازلها عنها لبيت التمويل الكويتي مشروطًا بإعادة التأجير عليها مرة أخرى، فيصير الأمر وكأنه بيعتان في بيعة، بدليل شرطها الآنف الذكر. كما لاحظت الهيئة أن هذه الصفقة تتضمن قيام الشركة ببيع بعض المعدات الترفيهية القائمة حاليًّا على الأرض، والتي تعود ملكيتها لآخرين، ومعلوم أن هذا البيع ممنوع شرعًا.

ضوابط شراء أرض من مالك منفعتها ثم تأجيرها عليه

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

أرض للدولة أجرت منفعتها على شركة، وأقامت هذه الشركة منشآت عليها، وتريد الشركة الآن بيع منفعة الأرض مع المنشآت التي أقامتها عليها، وتعد باستئجار هذه المنشآت منا، فهل يجوز لنا الدخول في هذه الصفقة؟ علمًا أن هذه الشركة ترغب بهذه الصفقة لتتمكن من سداد مديونياتها لدى البنوك التقليدية ضمن توجهها الحالي لإعادة هيكلة نفسها طبقًا لأحكام الشريعة الإسلامية.

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز الدخول في هذه الصفقة إذا تحققت موافقة الدولة ـ بأي وجه من الوجوه المقبولة ـ على نقل حق الانتفاع بالأرض من الشركة البائعة إلى بيت التمويل الكويتي، ثم يقوم بيت التمويل الكويتي بالتأجير على نفس الشركة بناء على وعدها السابق بالاستئجار. ويُشترط لصحة هذا العقد ثلاثة شروط:

1 ـ أن يكون وعد الشركة بالاستئجار غير ملزم للطرفين، بأن يكون الخيار لهما أو لأحدهما.

2 ـ ألا يكون وعد استئجار الشركة مشروطًا في العقد.

3 ـ أن يكون استئجار الشركة بعقد مستقل.

حكم الإجارة المركبة

- **السؤال**

تعرف (الإجارة المركبة) بالأداة التمويلية التي تُعامل من قِبَلِ هيئة الضرائب الأمريكية كقرض، ومن قِبَلِ القوانين المحاسبية المعمول بها في الولايات المتحدة الأمريكية بعقد إجارة تشغيلي. ويمكن تلخيص آلية العقد كما يلي:

1 ـ يقوم «بيتك» بإنشاء شركة ذات غرض محدد يدفع رأسمالها كاملاً بغرض شراء أصل عقاري لصالح الغير.

2 ـ يُصنف «بيتك» من قِبَلِ هيئة الضرائب كمُقرض ومؤجر، وذلك للاستفادة من

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

قانون الإجارة المركبة.

3 . للاستفادة من قانون الإجارة المركبة يتم تصنيف رأسمال الشركة إلى شقين: أحدهما: يُعامَل كقرض تمويلي ذاتي، ويعادل 97%من رأس المال، والشق الثاني: يعتبر نقدًا ويعادل 3% من رأس المال.

4 . تُصنف الشركة التي أنشأها «بيتك» في هذه الحالة بالمؤجر، وهو . أي بيتك . طرف ثان يرغب بشراء أصل عقاري، ويقوم بتحويل ملكيته إلى الشركة المقرضة التي أنشئت لهذا الغرض.

5 . لاستيفاء قانون الإجارة المركبة يتوجب على «بيتك» إبرام عقد ائتمان مع الشركة، يحتوي على رهن الأصل العقاري من الشركة إلى «بيتك».

6 . تقوم الشركة بإبرام عقد إجارة مع المقترض (المستأجر)، مع حق الشراء للأصل العقاري والذي تم تحويل ملكيته إلى الشركة.

7 . وفق هذه الهيكلية تُصنِّف القوانين المحاسبية الشركة كمالك للأصل العقاري، اعتمادًا على نسبة الـ 3% من رأسمال الشركة، وفي نفس الوقت تُصنِّف هيئة الضرائب المستأجر كمالك من الناحية الضريبية.

فما الرأي الشرعي في مثل هذا النوع من الإجارة؟

الجواب

تبين للهيئة أن هذه (الإجارة المركبة) جائزة من حيث المبدأ، مع عرض العقود على الهيئة قبل توقيعها. وقد رأى فضيلة الدكتور/ عجيل جاسم النشمي، عضو الهيئة، أن يضيف العبارة التالية: «أرى أن هذه المعاملة بصورتها المعروضة لا تليق بتعامل المسلمين المبني على النصح والصدق».

شراء وتأجير طائرات عن طريق شركة آلافكو

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يرجى التفضل بالعلم أن شركة آلافكو لتمويل شراء وتأجير الطائرات ترغب في شراء طائرة آيرباص 310 . 300 مستعملة من شركة الباص الجوي مع عقد إيجارها الحالي المبرم مع شركة آيرباص كومت، وشروط هذا العقد الملحق بالطائرة معد على أساس الشروط التجارية التقليدية المتعارف عليها في العقود المماثلة لتأجير الطائرات.

ومن أجل تحقيق عملية شراء هذه الطائرة فإن شركة آلافكو ستقوم بتأسيس شركة ذات غرض خاص في جزر كيمان، وإن شروط عقد التأسيس لهذه الشركة سوف يتم إعدادها بما يتماشى ومتطلبات الشريعة الإسلامية، وبعد تأسيسها تقوم هذه الشركة بشراء الطائرة المعنية وتملكها مع استمرار عقد التأجير الحالي مع المستأجر بشروطه التقليدية، وستقوم شركة آلافكو بعد شرائها للطائرة عن طريق الشركة ذات الغرض الخاص بتأجير الطائرة عند نهاية مدة سريان العقد مع المستأجر الحالي بعقد جديد مع المستأجر الحالي أو أي مستأجر آخر يتم فيه مراعاة متطلبات أحكام الشريعة الإسلامية، أو بيع الطائرة بعد انتهاء عقد التأجير مع الشركة المستأجرة لها حاليًّا. فما الرأي الشرعي في إبرام عملية شراء الطائرة المعنية وفقًا للإجراءات المشار إليها أعلاه؟

الجواب

استمعت الهيئة إلى شرح للعقد من الأخ/مقدم السؤال حيث أكد على التزام شركة آلافكو في أعمالها بأحكام الشريعة الإسلامية، وأن هذه الصفقة المعروضة لشراء الطائرة يقترن بها عقد نشأ سابقًا بشروطه التقليدية، وأنه بانتهاء هذا العقد في حال إتمام صفقة الشراء لن يتم أية عقود إلا بالتوافق مع الأحكام الشرعية. وقد طلبت الهيئة من الأخ/مقدم السؤال تزويدها بالبنود الرئيسية للعقد الحالي لتأجير الطائرة التي سيتم شراؤها، مع إبراز البنود التي هي مظنة المخالفة الشرعية.

شراء وتأجير طائرات عن طريق شركة آلافكو

- **السؤال**

يرجى التفضل بالعلم أن شركة آلافكو لتمويل شراء وتأجير الطائرات ترغب في شراء

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

طائرة إيرباص 310 ـ 300 مستعملة من شركة الباص الجوي مع عقد إيجارها الحالي المبرم مع شركة آيرباص كومت، علمًا بأن شروط هذا العقد الملحق بالطائرة معد على أساس الشروط التجارية التقليدية المتعارف عليها في العقود المماثلة لتأجير الطائرات.

ومن أجل تحقيق عملية شراء هذه الطائرة فإن شركة آلافكو ستقوم بتأسيس شركة ذات غرض خاص في جزر كيمان، وإن شروط عقد التأسيس لهذه الشركة سوف يتم إعدادها بما يتماشى ومتطلبات الشريعة الإسلامية، وبعد تأسيسها تقوم هذه الشركة بشراء الطائرة المعنية وتملكها مع استمرار عقد التأجير الحالي مع المستأجر بشروطه التقليدية، وستقوم شركة آلافكو بعد شرائها للطائرة عن طريق الشركة ذات الغرض الخاص بتأجير الطائرة عند نهاية مدة سريان العقد مع المستأجر الحالي بعقد جديد مع المستأجر الحالي أو أي مستأجر آخر يتم فيه مراعاة متطلبات أحكام الشريعة الإسلامية، أو بيع الطائرة بعد انتهاء عقد التأجير مع الشركة المستأجرة لها حاليًّا. فما الرأي الشرعي في إبرام عملية شراء الطائرة المعنية وفقًا للإجراءات المشار إليها أعلاه؟

وقد استمعت الهيئة في جلسة اليوم إلى إفادة من الأخ/ مقدم السؤال، حول تفاصيل العقد ذكر فيها ما يلي:

1 ـ أن شركة آلافكو مستمرة في المفاوضات التي أجرتها مع المالك الحالي للطائرة للتوصل إلى إلغاء البند المخالف للأحكام الشرعية من دون الإخلال ببقية بنود العقد.

2 ـ وأن إلغاء البند المخالف إذا تم سوف ينتج عنه أثر سلبي في جانبين، أولهما: فتح المجال أمام المستأجر للطائرة للمماطلة في سداد الأجرة لأمنه من توقيع جزاء عليه. وثانيهما: عزوف المستثمرين مستقبلاً عن شراء الطائرة وهي مؤجرة بعقد يخلو من الشروط التي تضمن حقهم من وجهة نظرهم.

3 ـ وأن شركة آلافكو ليست هي من أنشأ عقد التأجير للطائرة، وإنما سوف تشتريها وهي أصلاً محملة بعقد فيه بند مخالف للأحكام الشرعية.

كما أفاد الأخ/ المستشار القانوني بمكتب رئيس مجلس الإدارة أن بالإمكان البحث

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مستقبلاً عن بدائل قانونية للبنود المخالفة للشريعة الإسلامية في العقود التقليدية التي تعرض على بيت التمويل الكويتي.

الجواب

رأت الهيئة أن تكون أولوية الجهد موجهة إلى إنجاح المفاوضة مع المالك لتخليص العقد من البند المخالف للأحكام الشرعية. وفي حال عدم إمكان ذلك فإن الهيئة ترى أنه ينطبق على هذا العقد فتوى الهيئة السابقة رقم (644) في الصفحة (95) من الجزء الرابع لكتاب (الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية)[29].

حكم إنشاء شركة غرضها الإيجار والاستثمار لعقارات قائمة ومؤجرة

- **السؤال**

سيقوم (بيتك) بإنشاء شركة يملكها غرضها التأجير والاستئجار لعقارات قائمة ومؤجرة، وسيكون من حق (بيتك ـ الشركة) تأجير هذه العقارات للغير، ثم سيقوم المستأجر الأخير بتأجير وحدات هذه العقارات. فما الحكم الشرعي في مثل هذا النوع من التعاملات؟

الجواب

بعد الاستماع إلى إفادة كل من الأخ/ مدير إدارة العقار الدولي، والأخ/ مشرف استثمار بإدارة العقار الدولي، ترى الهيئة أنه لا مانع من ذلك إذا خلت العقود من الموانع غير المشروعة، على أن يُبَلَّغَ المستأجر الأخير عن الجهة التي آلت إليها العلاقة الإيجارية معه.

حكم تفاوت دفعات الإجارة أثناء مدة تأجير عقار

([29]) هذا نص الفتوى المحال إليها رقم (468) الجزء الثاني: (لا ترى الهيئة مانعًا من شراء هذا العقار المتضمن لهذا الشرط الجزائي الذي يرتب فوائد على التأخير إذا ألحق ضررًا معتبرًا بالمالكين.

على ألا يتملك بيت التمويل الكويتي هذه الفوائد إن حصلت، بل يأخذها بشرط التخلص منها وذلك بصرفها في مصارفها المعروفة.

* رأي الدكتور عجيل النشمي: لا أرى صحة هذا العقد، لأن فيه قبولاً بالدخول في عقد باطل، لتضمنه شرطًا مسبقًا بترتب فوائد تأخير. ولكن يجوز ذلك في حالة الإثبات في العقد أو في مذكرته التفسيرية بأن مقصود فوائد التأخير هو تحمل مبالغ لما قد يترتب من ضرر فعلي للمالك وهذه يحق تملكها.

وقد وافق الشيخ بدر المتولي عبد الباسط رأي د. عجيل في المسألة).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

هل يجوز عمل عقد إجارة لعقار واحد بأجرة مختلفة، تكون الأجرة مثلاً أول ستة أشهر بمبلغ ..... د.ك شهريًّا، ثم تنخفض إلى ..... د.ك لبقية مدة العقد، والهدف من ذلك هو تقليل قيمة مخاطرة إرجاع العقار خلال فترة عقد الإجارة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه طالما كانت الأجرة الإجمالية محددة ومنضبطة، وكانت العين المؤجرة معلومة محددة، فلا مانع من تفاوت دفعات الإجارة أثناء سريان مدة العقد.

تقديم دفعة من مبلغ الإجارة واعتبارها ضماناً للعقد

- **السؤال**

هل يجوز شرعًا قبول دفعة مقدمة من العميل لعقد إجارة واعتبارها ضمانًا للعقد، للتعويض عن الأضرار الفعلية التي قد تنشأ من إخلال العميل بأحد شروط عقد الإجارة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه من المقَرّ شرعًا جواز أخذ دفعة مقدمة من مبلغ الإجارة، ولكن هذه الدفعة المقدمة لا تصلح أن تكون في الوقت نفسه ضمانًا للعقد عن الأضرار الناشئة عن تفريط أو تعمد التقصير من العميل، ولا مانع أن يكون الضمان عن تلك الأضرار مبلغًا مستقلًّا عن الدفعات الإيجارية المقدمة.

سؤال بشأن إنشاء صندوق لتأجير الطائرات

- **السؤال**

نود الإفادة بأن بيت التمويل الكويتي بصدد إنشاء صندوق لتأجير الطائرات، ونود أن نشير إلى ما يلي:

1 . هذا المشروع تمت دراسته من حيث التكلفة المالية والاستثمارية، وتمت الموافقة عليه من قبل بيت التمويل الكويتي.

2 . شراء الطائرات سوف يخضع للمواصفات التي يشترطها (بيتك).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

3 . سيقوم (بيتك) بتأجير الطائرات فقط، ولا دخل له في تجهيز أطقم الطائرات البشرية والغذائية التي تقدم على متنها.

4 . سوف يتم التأمين على كل طائرة بقيمتها الفعلية والتعويض بالضرر الفعلي.

5 . سيتم تأجير الطائرات على شركات ذات ملاءة مالية جيدة وسجل جيد بالوفاء بالتزاماتها.

6 . المخاطر مدروسة من جميع النواحي، وسوف يتم أخذ الاحتياطات اللازمة بعين الاعتبار.

7 . تتكون الإدارة الفنية والمالية من عدد (8) أعضاء، ستة منهم من (بيتك) واثنان من شركة موزون (شريك).

8 . من المجدي أن يكون لـ (بيتك) وعملائه محافظ لموجودات متنقلة، كالطائرات، وذلك لتنويع مجال الاستثمار وتوزيع المخاطر.

9 . إن القانون الدولي يشترط ألا تسلم الطائرات إلا لشركات متخصصة ومعترف بها دوليًّا ولديها طاقم من الطيارين مدربين ومؤهلين لملاحة هذه الطائرات.

10 . هيئة الرقابة الشرعية لـ (بيتك) هي الهيئة المعتمدة للصندوق، أو من تقوم الهيئة بترشيحه من بين أعضائها.

11 . المدقق الخارجي للصندوق يعين من قبل جمعيته العمومية.

وسيعمل الصندوق على استئجار وتأجير الطائرات من وإلى أطراف أخرى وفق الآلية التالية:

أولاً: يؤسس الصندوق شركة تابعة من رأس مال الصندوق «شركة الإجارة».

ثانيًا: تبرم شركة الإجارة عقد إجارة رئيسي مع شركة تمويلية (شركة التمويل) وهي شركة غير تابعة للصندوق، والتي ستقوم بشراء الطائرات وتأجيرها إلى شركة الإجارة، وفق الشروط التالية:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أ) تأجير الطائرة لمدة معلومة مع خيار غير قابل للنقض لشركة الإجارة بشراء الطائرة في أي وقت خلال فترة عقد الإجارة، كما أن لشركة التمويل خيارًا غير قابل للنقض على بيع الطائرة لشركة الإجارة متى ما رغبت شركة الإجارة ممارسة حقها في خيار شراء تلك الطائرة.

ب) تدفع شركة الإجارة أجرة مقدمًا، تبلغ قيمتها ما يعادل 25% من سعر الطائرة، كما تَعِدُ الشركة المؤجرة وعدًا ملزمًا لها ببيع الطائرة للشركة المستأجرة في أي وقت خلال مدة عقد الإجارة بثمن متفق عليه مسبقًا.

ج) تقوم شركة الإجارة بتأجير الطائرة بالباطن بعقد إجارة منفصل إلى شركات الطيران.

وعليه: فإننا نرجو من هيئتكم الموقرة الاطلاع وإبداء الرأي الشرعي حول آلية عمل الصندوق.

الجواب

رأت الهيئة أنه لا مانع ـ مبدئيًّا ـ من إقامة هذا الصندوق وفق الآلية المعروضة، إذا كان المبلغ المدفوع والمشار إليه في الفقرة (ب) من البند (ثانيًا) في السؤال هو مقدم أجرة مع المواعدة الملزمة بالتمليك من قبل الشركة المؤجرة، ولا تكون هذه المواعدة ملزمة لبيت التمويل الكويتي. كما طلبت الهيئة تزويدها بالنص النهائي لأحكام إنشاء الصندوق وفق ما أبدته آنفًا من تعديلات للنظر فيه بشكل نهائي.

تحديد الجهة المسؤولة عن إصلاح السيارات المؤجرة التي تعرضت للتلف

- **السؤال**

تعرضت بعض من سياراتنا المؤجرة (وهي بحوزة العميل المستأجر) إلى الغرق خلال موسم الأمطار الغزيرة مما نتج عنه تلف في محرك السيارة، ويتطلب إصلاحها مبالغ كبيرة، وقد راجعنا شركة التأمين التي أفادت بأنها لا تغطي مثل هذه الأضرار، كما أن هذا الضرر غير مغطى بالوثيقة الصادرة من الشركة، ولا يجوز إدراج مثل هذه الحالات ضمن الكوارث الطبيعية، لعدم صدور قرار من السيد/ رئيس مجلس الوزراء بذلك، وعقدنا المبرم مع العملاء ينص على أن أي تكلفة لا تتحملها شركة التأمين فإن مسؤولية الإصلاح تقع على عاتق العميل المستأجر.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وبناء على ما تقدم: من الذي تقع عليه مسؤولية إصلاح السيارات المؤجرة التي تعرضت إلى تلف (كغرق العين المؤجرة) دون أي سوء استخدام من المستأجر شرعًا؟

الجواب

ترى الهيئة أنه ما دامت يد المستأجر في الأصل يد أمانة، فإن الأمين يحافظ على مال غيره محافظته على ماله، ولا يضمن المستأجر التلف إلا إذا ثبت عليه التقصير أو التفريط، ولا ينسب التلف عند غرق العين المؤجرة إلى المستأجر إلا إذا ثبت تفريطه في حفظها، لأن الغرق بالمطر أمر سماوي يتحمله المؤجر أو شركة التأمين إذا نُصَّ على ذلك.

ضوابط وشروط الإجارة المنتهية بالتمليك

- **السؤال**

نفيد بأن (بيتك) بصدد طرح منتج جديد عبارة عن تأجير أراض أو عقارات مبنية مع المواعدة بتمليكها للمستأجرين في نهاية المدة أو في خلال مدة معينة حسب اتفاق الطرفين، وتلافيًا للوقوع في أي مخالفة شرعية نعرض على هيئتكم الموقرة بعض الحالات المتصورة في هذا الشأن، لبيان الحكم الشرعي فيها، وهي:

أولاً: طريقة تحصيل القيمة الإيجارية: سوف يُنَصُّ في عقود التأجير على تحديد كامل القيمة الإيجارية، ومدتها، وطريقة سدادها، على التفصيل التالي:

1. حالة ينص فيها على دفع القيمة الإيجارية بواقع 20% مقدم إيجار، ثم أجرة شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية بقيمة إيجارية ضئيلة، ثم دفع دفعة أخيرة تعادل المبلغ المتبقي من كامل الأجرة في نهاية المدة.

وسوف ينص في عقد هذه الحالة على أحقية كل من المؤجر والمستأجر في تقصير مدة العقد مقابل إعفاء المستأجر من الأجرة الشهرية أو ربع السنوية أو نصف السنوية أو السنوية حسب الحالة، مع بقاء التزامه بالدفعة الأخيرة، وبمعنى آخر يستطيع المستأجر إنهاء العمل بعقد الإيجار في حالة دفعه الدفعة الأخيرة. كما يستطيع الطرفان الاتفاق على تمديد العقد لمدة أطول بزيادة القيمة الإيجارية الشهرية أو ربع السنوية... إلخ، مع تأجيل سداد الدفعة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الأخيرة في نهاية المدة المحددة.

2 . حالة أخرى ينص فيها على دفع القيمة الإيجارية بواقع 20% مقدم إيجار، ثم أجرة شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية أو سنوية حتى نهاية المدة.

وفي حالة استمرار العقد حتى نهاية مدته يقوم (بيتك) بنقل ملكية العقار إلى المستأجر تنفيذًا للوعد بالتمليك، كما سيرفق بهذا العقد جدول يبين القيمة التي يجب على المستأجر دفعها في أي وقت يرغب فيه في تملك العقار، ويعفى من باقي القيمة الإيجارية.

وفي هاتين الحالتين سوف ينص في العقد على عدم أحقية المستأجرين في استرداد مقدم الإيجار المدفوع لأي سبب، والتزامهم أيضًا بسداد القيمة الإيجارية المستحقة بما في ذلك الدفعة الأخيرة ما لم يوافق المؤجر على إعفائه منها وفسخ العقد.

ثانيًا: الهدف من الاستئجار:

في الأراضي الفضاء:

1 . إبقاء الأراضي على حالها أملاً في زيادة السعر.

2 . البناء عليها ثم تملكها بموجب عقد الإيجار مع المواعدة بالتمليك ثم بيعها أو اتخاذها مكانًا للتشوين أو إعادة التأجير للغير، سواء بقيت على حالها أو بعد بنائها.

3 . اتخاذ عقد الإيجار وسيلة ادخارية تمكنه في النهاية من تملك الأرض باعتبارها من الثروات الثابتة.

في العقارات المبنية:

1 . رغبة مستأجر في استئجار عمارة استثمارية مؤجرة للغير، غالبًا ما تكون القيمة الإيجارية التي يدفعها لبيتك أعلى من أجرة المثل، بغرض اتخاذ عقد الإيجار وسيلة ادخارية يدفع فيه الفارق بين القيمة الإيجارية التي يحصلها من المستأجرين والقيمة الإيجارية الملتزم بها تجاه (بيتك)، وتمكنه في النهاية من تملك العقار.

2 . رغبة مستأجر في استئجار عمارة استثمارية مؤجرة كلها أو بعضها للغير بعقد من

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

المؤجر ينتهي بالمواعدة بالتملك، بعد سداد كامل القيمة الإيجارية حسب العقد. وعلى سبيل المثال لو اشترينا عقارًا قيمته السوقية (500.000) د.ك بدخل شهري (5000) د.ك على أن يتم تأجير العقار مع المواعدة بالتملك لأحد الأشخاص بقيمة إيجارية إجمالية (592.062) د.ك تسدد على النحو التالي:

. مبلغ (125.000) د.ك دفعة إيجارية مقدمة عند توقيع العقد.

. مبلغ (467.062) د.ك تسدد على خمس سنوات كل شهر دفعة قيمتها (7784) د.ك.

ويضاف البند التالي: «يعد بيتك في حالة سداد المستأجر لكامل القيمة الإيجارية، سواء كان الوفاء معجلاً أو في مواعيد استحقاق الأجرة، بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر».

ثالثًا: شراء العقار بقصد إعادة تأجيره: من خلال العمل يتصور أن يعرض علينا رغبة أحد العملاء في بيعنا عقارًا يملكه مع المواعدة باستئجاره بموجب عقد إيجار مع المواعدة بالتملك. فهل يجوز الموافقة على هذه الرغبة وإجراء المعاملة؟

الجواب

رأت الهيئة أن طريقة عرض الحالات في نص السؤال ينتابها القلق بشكل تميل معه الهيئة إلى إبداء رأيها على هيئة قاعدة عامة تصلح لأن تستهدي بها الجهة السائلة في صياغة نص نهائي للسؤال.

وعليه: فإنه يجوز في الإيجار المنتهي بالتمليك تقديم دفعة مقدمة من القيمة الإيجارية بالنسبة التي يتفق عليها، كما يجوز التفاوت في القيمة الإيجارية بين المدد، ويجوز أن تكون الدفعة الأخيرة بمبلغ أكبر من القيمة الإيجارية السابقة، على أن يراعى في القيمة الإيجارية الكلية أن تكون في حدود أجرة المثل أو بزيادة مقبولة عرفًا بحيث لا يبالغ فيها كما لو كانت بيعًا. وفي حال انتهاء عقد الإجارة والرغبة في البيع فيكون بعقد مستقل.

وتطبق أثناء مدة الإجارة شروط الإجارة، وفي مرحلة البيع شروط البيع.

ويجوز أن يكون الوعد ملزمًا إذا كان من طرف واحد.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ومن شروط الإجارة تمكين المستأجر من الانتفاع بالرقبة، وإذا طلب المستأجر فسخ العقد ووافق (بيتك) على الفسخ، فعليه أن يرد على المستأجر الأجرة المقدمة التي استلمها عن المدة التي لم ينتفع المستأجر بالرقبة خلالها.

مسودة عقد إيجار مع الوعد بالبيع

- **السؤال**

بالإشارة إلى الرأي الوارد في البند الثالث من محضر الاجتماع رقم (2002/11) بشأن القاعدة العامة الواجب العمل بها في موضوع التأجير المنتهي بالتملك، نرسل لكم مرفقًا بهذا الكتاب نسخة من عقد الإيجار مع الوعد بالبيع المزمع إبرامه مع المستأجرين؛ والذي تمت صياغته وفقًا للضوابط الواردة في رأي هيئتكم الموقرة.

يرجى التكرم باعتماده قاعدة عامة لحالات التأجير مع الوعد بالبيع، كما يرجى التكرم بإبداء الرأي في شأن الحالة التي تكون فيها القيمة الإيجارية أكبر من أجرة المثل وتقل كثيرًا عن الثمن الكلي للعقار، غير أن المستأجر يقبل بها لسببين: الأول: أن كل زيادة يدفعها في الأجرة يترتب عليها نقص السعر عند البيع طبقًا للوعد المعطى له في العقد. والثاني: أن العقد منصوص فيه على أنه في حالة قبول بيتك لرغبة المستأجر في العدول عن العقد يلتزم برد الأجرة عن المدة التي لم ينتفع بها.

الجواب

اطلعت الهيئة على مسودة عقد الإيجار مع الوعد بالبيع المزمع إبرامه مع المستأجرين، ورأت أن الأجرة في عقود الإجارة مع المواعدة بالتملك تكون في حدود السعر المتعارف عليه عرفًا، وألا يلحظ فيها الغبن الفاحش.

أما في حالة فسخ العقد فإنه يحسم من المقدم الأجرة الفعلية المستحقة لبيتك، وما تبقى يرد للمستأجر.

وقد أجلت الهيئة إبداء الموافقة الشرعية النهائية على مسودة العقد لحين النظر في بعض

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الملاحظات المتعلقة بالإجارة الساترة للبيع، وبيع المنفعة مع الرقبة، وكون المقدم حصة مشاعة من الأجرة لا تنطبق على فترة محددة من مدة الإجارة.

استئجار شقق من مالكها مدة طويلة ثم تأجيرها بالباطن للآخرين

- **السؤال**

ما حكم قيام (بيتك) بإجراء عقد مع مالك أحد العقارات الاستثمارية في مكة المكرمة، ينص على أنه من حق (بيتك) الانتفاع بالوحدات السكنية ولمدة 99 سنة (حسب نظام الدولة)، ثم سيقوم (بيتك) بالتنازل عن حقه في الانتفاع بهذه الوحدات السكنية لعملائه مقابل سداد مبلغ متفق عليه يقسم إلى دفعتين: دفعة حين توقيع العقد، ودفعة تقسط لمدة تتراوح ما بين 5 . 7 سنوات، ويحق للعميل كذلك . حسب ما نص عليه العقد الابتدائي من المالك . أن يتنازل لغيره من العملاء وتبقى علاقة آخر عميل مع المالك فيما يتعلق ببنود الصيانة المنصوص عليها في العقد الابتدائي، وبعد مرور 99 سنة تعود ملكية وحق الانتفاع بالوحدات السكنية للمالك الأصلي، وإذا رغب العميل أو ورثته بتجديد العقد يجدد لاحقًا؟

الجواب

يجوز لبيت التمويل الكويتي استئجار شقق من مالكها لفترة زمنية طويلة (99 سنة مثلاً)، ثم يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يؤجر الشقق من الباطن لآخرين، وذلك حسب العرف السائد في مكة المكرمة، ووفقًا لما ورد في عقد الاستثمار الخاص الذي اطلعت عليه الهيئة ولم تجد فيه ما يتعارض مع الأحكام الشرعية، وزيادة في الإيضاح، فإنه ينبغي ملاحظة أن أي شقة يستأجرها بيت التمويل الكويتي من المالك بناء على وعد من أحد العملاء يجب أن تكون أولاً في يد بيت التمويل الكويتي، فإن التزم العميل بوعده أجرى معه البيت عقد الإجارة، وإن عدل العميل عما وعده بقيت الشقة في يد البيت لحين إيجاد مستأجر آخر لها.

التزام المستأجر بالشراء في الإجارة المنتهية بالتمليك

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

هل يجوز التزام المستأجر أمام المؤجر في عقد التأجير المنتهي بوعد بالتمليك بشراء العين المؤجرة في نهاية مدة عقد الإجارة، على أن يكون إلزام الشراء من طرف واحد وهو المستأجر فقط، ويكون المؤجر بالخيار في إتمام البيع وعدم إتمامه؟

الجواب

استمعت الهيئة إلى إفادة من الأخ/ نائب مدير إدارة الائتمان، وتبين لها من الإفادة أن (بيتك) يبرم بعض عقود الإجارة المنتهية بوعد بالتمليك لمعدات متخصصة أحيانًا، بحيث لا يمكن إعادة تأجيرها مرة أخرى أو بيعها فيما لو تم فسخ عقد التأجير المبرم مع العميل، وفي ذلك خسارة كبيرة لبيت التمويل الكويتي.

ومع هذه الإفادة رأت الهيئة أنه يجوز للمستأجر أن يلتزم بشراء العين المؤجرة من بيت التمويل الكويتي في نهاية المدة المتفق عليها، كما يجوز ذلك للمستأجر إذا تم فسخ الإجارة أثناء المدة، على أن يكون الشراء بعقد مستقل في الحالين.

حكم تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك على محلات تجارية

- **السؤال**

يملك أحد العملاء مجمعًا تجاريًّا بقيمة مليون دينار كويتي، مؤجر على أصحاب محلات تجارية بإيراد شهري يصل إلى عشرة آلاف دينار. وتقدم العميل بعرض بيع مجمعه على (بيتك) بمبلغ مليون دينار، وإعادة استئجاره من (بيتك) بإيجار شهري يبلغ ثمانية آلاف دينار، فما الحكم الشرعي في تطبيق عقد الإجارة مع المواعدة بالتملك على هذه العملية، وما الضوابط الشرعية إن وجدت؟

الجواب

رأت الهيئة أن بيت التمويل الكويتي إذا اشترى مجمعًا من مالكه فله حق التصرف في المبيع تصرف المالك في ملكه، ويجوز له تأجير هذه العمارة على من يشاء، إلا أن المواعدة بالتملك للبائع الأول الذي أصبح بعد البيع مستأجرًا لا تجوز لأن ذلك مذكر بالعينة.

شراء مجمع استثماري ثم اشتراط إعادة تأجيره على البائع الأصلي

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

هل يجوز لنا شراء مجمع استثماري (مكون من محلات وشقق مؤجرة حاليًّا على آخرين) ثم إعادة تأجيره على البائع الأصلي (مالكه السابق) بعقد إجارة منته بوعد بالتمليك في نهاية المدة؟ وهل يتغير الحكم الشرعي فيما لو كان المالك السابق يشترط عند بيع المجمع لنا أن نعيد تأجيره عليه حصرًا بوعد بالتمليك؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يجوز تأجير الأصل المشترى على بائعه الأول إذا لم يكن هذا مشروطًا في عقد الشراء، سواء أكان الشرط ملفوظًا أم ملحوظًا. وأما بالنسبة لإعادة تأجير الأصل المشترى بكامله على آخر في حال كون المحلات والشقق مؤجرة أصلاً لمستأجرين وقت الشراء، فإن الهيئة ترى أن هذا الجزء من السؤال مشابه للسؤال الوارد في البند الثالث من المحضر (2000/18) بتاريخ 5 ربيع الأول 1421 هـ الموافق 6 من يونيو 2000 م، ونص السؤال السابق وجوابه ما يلي:

(السؤال:

نرجو التكرم بالإجابة عن جواز تطبيق نظام الإجارة المنتهي بالتمليك بالنسبة للعمارات المؤجرة، وهل يجب أن تكون العمارة خالية من السكان عند بداية العقد؟ وهل يمنع وجود مؤجر حاليًّا في العمارة من تأجيرها بعقد ينتهي بالتمليك؟

الجواب:

ترى الهيئة أن العين (البناية) إذا كانت مؤجرة بعقود على مستأجرين ينتفعون بالسكن فيها فلا يجوز للمالك تأجيرها مرة ثانية على آخرين، إلا بعد توجيه كتاب رسمي من المالك للمستأجرين بأن يوقعوا عقود إيجار جديدة مع من استأجر العين (البناية) بكاملها من بيت التمويل الكويتي).

حكم قيام بيتك باستئجار مبانٍ ثم تأجيرها على طرفٍ آخر له علاقة زوجية بالطرف

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الأول مع وجود طرف ثالث يضمن قيام المستأجر بسداد الأجرة

- **السؤال**

سوف يقوم (بيتك) باستئجار مبان من (طرف أول) لمدة خمس سنوات، وسوف يتم دفع الأجرة بالكامل مقدمًا عن السنوات الخمس، وبعد ذلك يقوم (بيتك) بتأجير هذه المباني إلى (طرف ثان) لمدة خمس سنوات، ثم يقوم (طرف ثالث) بضمان قيام المستأجر بسداد الأجرة في موعدها، علمًا بأن الطرفين الأول والثاني تربطهما العلاقة الزوجية. فما الحكم الشرعي في الدخول في مثل هذه الصفقة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع شرعًا من دخول بيت التمويل الكويتي في الصفقة الواردة في السؤال حسب تتابع مراحلها، حيث لا تؤثر العلاقة الزوجية بين أي من الأطراف على صحة استئجار بيت التمويل الكويتي من الطرف الأول بعقد مستقل، ثم تأجير ما استأجره بيت التمويل الكويتي على الطرف الثاني بعقد منفصل أيضًا، ولا مانع شرعًا من قيام طرف ثالث بضمان التزام الطرف الثاني المستأجر من بيت التمويل الكويتي بسداد الأجرة في موعدها.

حكم رسوم إعادة جدولة النفقات الإيجارية

- **السؤال**

تقدم إلينا مستأجر لمعدات بطلب تأجيل الدفعة المستحقة عليه والتي تحل في 2002/12/31 لمدة 18 شهرًا إضافية، وهذه المعدات مؤجرة من قبل بيت التمويل الكويتي وبنوك أخرى إلى شركة الثريا وفق برنامج لسداد الأجرة على مدد محددة، ويدرس بيتك والبنوك الأخرى منح المستأجر المهلة المطلوبة والتي سيترتب عليها أن يدفع المستأجر رسوم إعادة الجدولة بواقع 0.2% من المبلغ المستحق. فما الرأي الشرعي في دفع المستأجر لهذه الرسوم التي هي لتغطية مصاريف الأعمال المتعلقة بإعادة الجدولة، وهي كما يلي:

1 . مراجعة المستندات القانونية الناشئة عن طلب التأجيل.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

2 . تغطية مصاريف السفر والاتصالات التي يتم تكبدها فيما يتعلق بمناقشة مختلف الأعمال المتعلقة بطلب التأجيل هذا مع شركة الثريا.

3 . مراجعة خطة الشركة المعدلة لأنشطة الأعمال والتدفقات النقدية والمخاطر الائتمانية إلخ؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز أخذ زيادة بسبب جدولة الدين، أما إذا كانت الجدولة تكلف مصاريف، فلا مانع من أخذ الكلفة لتغطية المصاريف الفعلية التي يتكبدها الدائن.

شراء أرض مبنية في الولايات المتحدة مؤجرة لمالك حق الانتفاع بالمبنى مع إعطائه حق الأولوية بالشراء

- **السؤال**

يسمح قانون البلدية في أمريكا بالفصل بين ملكية الأرض وحق الانتفاع بالمبنى القائم عليها، لذا سوف يقوم بيتك بشراء أرض مؤجرة على أن يكون صاحب حق الانتفاع بالمبنى هو المستأجر مع إعطائه حق الأولوية بالشراء لهذه الأرض بعد مدة متفق عليها بسعر القيمة السوقية لتلك الفترة الزمنية، علمًا بأن حق الانتفاع سوف يؤول إلى مالك الأرض بعد مدة 99 سنة.

فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

رأت الهيئة أنه مادام قانون البلديات في أمريكا يسمح بالفصل بين ملكية الأرض وبين حق الانتفاع بالمبنى المقام عليها، فلا مانع أن يشتري بيت التمويل الكويتي أرضًا مقامًا عليها البناء، ثم بعد تملكها يجوز له أن يبيعها أو يؤجرها على من يرغب.

حكم تداول صكوك الإجارة التي تصدرها مملكة البحرين

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في شراء وتداول صكوك الإجارة التي ستصدرها حكومة مملكة البحرين، والتي سبق لنا عرضها في محضر اجتماع هيئتكم الموقرة رقم (2003/1) وتأجل الرأي الشرعي فيها لمزيد من البحث. وقد أصبحت الكيفية النهائية لهذه الصكوك على النحو الآتي:

1 . حكومة مملكة البحرين طرف مالك يعرض بيع ما يملك من مخازن بشكل صكوك بيع صادرة منها تمثل ملكيتها لهذه المخازن.

2 . هناك شركات ومؤسسات مالية . منها بيت التمويل الكويتي . ترغب في شراء هذه الصكوك كطرف ثان.

3 . يقوم بيت التمويل الكويتي بعد شرائه للصكوك ببيعها على مستثمرين آخرين، حيث يصبحون في هذه الحالة طرفًا ثالثًا، وينتفعون بعائد الإجارة.

4 . تعد حكومة مملكة البحرين، بعد نهاية مدة الإجارة، بشراء هذه الصكوك من حملتها، أو تتجدد الإجارة لمدة أخرى، كما هو الحال في مشروع صكوك تركيا الذي أجازته الهيئة بتاريخ 1423/11/15 هـ الموافق 2003/1/18 م؟

الجواب

رأت الهيئة أنه إذا كانت مملكة البحرين تبيع المخازن التي تملكها بشكل صكوك بيع صادرة منها تمثل ملكيتها لهذه المخازن، وإذا كان بيت التمويل الكويتي يرغب في شراء هذه الصكوك باعتباره طرفًا ثانيًا، ثم يقوم بيت التمويل الكويتي ببيع الصكوك على مستثمرين آخرين باعتبارهم طرفًا ثالثًا فينتفعون بعائد الإجارة باعتبارهم مالكين، فلحكومة مملكة البحرين شراء هذه الصكوك بعد نهاية مدة الإجارة أو تجديد عقد الإجارة.

فرض رسوم تنظيمية على إعادة الجدولة

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بالإشارة إلى الفتوى الصادرة في المحضر (2003/1) بجواز تقاضي (بيتك) رسومًا على عملية إعادة الجدولة للأقساط المتأخرة من الأجرة المستحقة على المستأجر، وذلك على أساس الكلفة الفعلية لعملية إعادة الجدولة (استشارات قانونية ـ تنقلات وسفر ـ موظفين منتدبين ـ مطبوعات ـ... إلخ)، فإننا نسترعي انتباهكم إلى صعوبة تقدير تكاليف ترتيبات إعادة الجدولة، والتي يمكن تسميتها (رسومًا تنظيمية)، وقد جرت العادة ـ لدى الغير ـ أن يتم احتساب رسوم تنظيمية، ثابتة ومعقولة على أساس مبلغ التسهيلات المتبقي.

فما الرأي الشرعي في تقاضي رسوم تنظيمية، على أساس أن الرسم هو مبلغ محدد القيمة، وذلك وفقًا للإجراءات والترتيبات المتبعة في السوق بين البنوك بخصوص الرسوم، حيث إن الرسوم لبيت التمويل الكويتي يجب أن تكون متناسبة مع ما يتقاضاه الآخرون؟ وإذا كان من الأمور المحرَّمة تقاضي رسوم تنظيمية حسب المتبع في السوق وعُرِضَ على بيت التمويل الكويتي رسوم مع الممولين الآخرين، فهل نرفضها أم نقبلها ونتصدق بها؟

الجواب

رأت الهيئة أن الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة قد أصبحت دينًا فلا تجوز الزيادة عليها، كما لا يمكن تسميتها بغير اسمها لأخذ الأجرة عليها.

حكم شراء مخازن مؤجرة للغير أحدها مؤجر لتخزين آلات موسيقية

- **السؤال**

يعتزم (بيتك) شراء سلسلة عقارات (عبارة عن مخازن مؤجرة للغير)، وأحد هذه المخازن مؤجر لشركة تقوم بتخزين بضائع متنوعة من جملتها آلات موسيقية، ومدة عقدها المتبقي 6 شهور. وتتجه نية (بيتك) إلى عدم تمديد فترة الإجارة ما أمكن، فإن اضطر (بيتك) فسيقوم ببيع هذا العقار. فما حكم الدخول في مثل هذه الصفقة؟ وما حكم الأجرة المتولدة عن تخزين الآلات الموسيقية؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ترى الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يشتري العقارات التي تستخدم كمخازن، بما فيها العقار الذي يخزن بضائع متنوعة من جملتها آلات موسيقية، ما دامت النية تتجه إلى عدم تمديد فترة الإجارة للمخزن الأخير إذا اشترى بيت التمويل الكويتي. فإن لم يتمكن بيت التمويل الكويتي من إلغاء عقد الإجارة بعد الشراء فالأولى التخلص من هذا العقار دون باقي العقارات الأخرى، مع بقاء الحكم الشرعي بالكراهة.

حكم شراء عقارين مؤجرين أحدهما مؤجر لشركة تأمين صحي والثاني لشركة تحصيل مالي للأطباء

- **السؤال**

يرغب (بيتك) بشراء عقارين ـ خارج دولة الكويت ـ مؤجرين على شركتين: الأولى شركة تأمين صحي، والثانية شركة تحصيل مالي للأطباء. فما هو الحكم الشرعي في شراء عقارات مؤجرة لهذا النوع من الشركات؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي شراء العقارين المؤجرين على شركة تأمين صحي وشركة تحصيل مالي للأطباء، وذلك لأن أنظمة أعمالها مغايرة لنظام عمل البنوك التي تتحمض في الربا الخالص.

حكم استئجار بيتك مبنى استثماريًّا في دولة غربية يحتوي على كافيتيريا قد تبيع بعض المحرمات

- **السؤال**

يعتزم (بيتك) الدخول في صفقة إجارة لمبنى استثماري عبارة عن مكاتب مؤجرة، وتبلغ مساحة هذا المبنى (302 ألف قدم مربع)، ويوجد في هذا المبنى كافيتيريا بمساحة (500 قدم مربع)، ولا نضمن قيام هذه الكافيتيريا ببيع أطعمة قد تحتوي على لحم الخنزير. فما الحكم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشرعي في الدخول في مثل هذا المشروع؟

الجواب

بعد استماع الهيئة لإفادة من إدارة العقار الدولي، تبين أن العقار المراد استئجاره يقع في دولة غربية، وأن معظمه مؤجر حاليًا من قبل مالكه لجهة حكومية، وأنه ستؤول جميع حقوق المؤجر الأصلي إلى (بيتك) فيما لو استأجره بالكامل من مالكه. كما تبين للهيئة أن هنالك شريكًا لبيتك في هذه الصفقة.

وعليه: ترى الهيئة أن يستأجر (بيتك) المبنى، على أن يكون الجزء المخصص للكافيتيريا مختصًا بالشريك من حيث الاستئجار وعائد الإيجار.

كما ترى الهيئة أنه يمكن استئجار المبنى بكامله ثم تأجيره، على أن يحسب (بيتك) ما يخص نصيبه من المبيعات الممنوعة، حيث إن غالبية أطعمة الكافيتيريا مشروعة، ثم يتخلص (بيتك) من النصيب الممنوع في الوجوه المشروعة.

جواز أخذ مدير صندوق استثماري أجرة على الإدارة

- **السؤال**

بالإشارة إلى سؤال إدارة الاستثمار المباشر المقدم إلى هيئتكم الموقرة في اجتماعها رقم (2003/9) بتاريخ 2003/4/1 بخصوص تأسيس صندوق استثماري يتاجر بالأسهم والعقارات، وكان فحوى السؤال عن مدى إمكانية قبول الصندوق للمساهمة العينية المقدمة من الهيئة العامة للاستثمار (نيابة عن حكومة دولة الكويت) على هيئة أسهم شركات تزاول أعمالاً مشروعة، ولكنها لا تتوانى عن الإقراض والاقتراض من البنوك التقليدية.

وقد كان رد هيئتكم الموقرة بعدم وجود مانع من دخول الهيئة العامة للاستثمار بمساهمة عينية (أسهم وعقارات) في الصندوق على شرط أن يبيع الصندوق الأسهم كوكيل للهيئة ويسجل القيمة كجزء من مساهمة الهيئة في هذا الصندوق، إلا أنه تبين لنا أن الهيئة العامة للاستثمار ستقوم بمنح الصندوق نسبة خصم قدرها 5% من قيمة تحويل هذه الأسهم، وذلك

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

للأسباب التالية:

1 . تشجيع المواطنين على الاكتتاب في مثل هذه الصناديق، وذلك كأحد إجراءات تطبيق قانون تخصيص المال العام.

2 . منح الصندوق أرباحًا أكثر خلال السنة الأولى من عمره تعوض مدير الصندوق عن جزء من أتعابه مقابل إدارة الصندوق، والتي تم تخفيضها بناء على طلب الهيئة العامة للاستثمار.

3 . في حال كان أداء الأسواق المالية (الأسهم والعقار) إيجابيًّا فإن مدير الصندوق قد يحقق أرباحًا إضافية أكثر من نسبة الخصم، والعكس صحيح.

والسؤال هو: ما موقف مدير الصندوق من أرباح نسبة الخصم الناجمة عن عملية بيع الأسهم؟ وأيضًا ما موقفه من الأرباح الإضافية التي قد تتحقق من ذلك في حال كان أداء السوق إيجابيا؟

الجواب

ترى الهيئة أن جوابها السابق في المحضر (2003/9) عن الصندوق المراد تأسيسه لم يتغير، وعلى الإدارة السائلة اعتماده.

أما ما يتعلق بنسبة الخصم الممنوحة للصندوق من الهيئة العامة للاستثمار فهي بمثابة منحة منها للصندوق، ويتم تسجيلها للمساهمين فيه، ويجوز لمدير الصندوق أن يأخذ أجرة على الإدارة وحصة من الربح أو الخسارة ـ لا سمح الله ـ بمقدار مساهمته.

عقد الإجارة المقرون بوعد بالبيع المزمع إنشاؤه في بيتك ـ البحرين

- **السؤال**

لا يخفى على أصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية بأن صيغة الإجارة قد أصبحت إحدى معالم العمل المصرفي الإسلامي وتدر عوائد على المصارف الإسلامية، مع ما تقدمه هذه الصيغة من خدمات اجتماعية. ومع أهمية هذه الصيغة في تحريك عجلة مسيرة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

البنوك الإسلامية إلى الأمام فإن أي مخالفة شرعية في عقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك قد تؤثر على أداء بيت التمويل الكويتي ـ البحرين. وعليه نرفق لأصحاب الفضيلة أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية نموذجًا من (عقد إجارة مقرون بوعد بالبيع)، والذي يرغب بيت التمويل الكويتي ـ البحرين التعامل به للموافقة عليه، علمًا بأنه قد تم مناقشته من الناحية القانونية وأجازه المستشار القانوني لدينا، كما تم مناقشته مع المراقب الشرعي الذي سيبدأ عمله في بداية الشهر القادم. (مرفق نص نموذج العقد المشار إليه في السؤال، والمؤلف من عشرين مادة تقع في خمس صفحات).

فما راي الهيئة الموقرة في هذا العقد؟

الجواب

اطلعت الهيئة على العقد المرفق بالسؤال، وناقشت مواده المتسلسلة وخاصة الفقرة (أ) من المادة (ثالثًا) المتعلقة بمقدار الأجرة وطريقة دفعها، والمادتين (ثامنًا) و (ثالث عشر) المتعلقتين بخيار المستأجر بشراء العين المؤجرة قبل انتهاء المدة ووعد المؤجر له بالبيع عليه.

وقد وافقت الهيئة مبدئيًا على العقد، وأحالته إلى كل من فضيلة الشيخ الدكتور/ عجيل جاسم النشمي وفضيلة الشيخ الدكتور/ أنور شعيب عبد السلام، عضوي اللجنة، لإقرار الصيغة النهائية. وقد تم اللقاء بين الدكتور عجيل والدكتور أنور ووافقا على صيغة العقد.

حكم تأجير المنفعة إلى طرف ثالث

- **السؤال**

بناء على رأي الهيئة الموقرة في المحضر رقم (2003/15) يرجى التكرم بالنظر في الاستفسارات التالية:

السؤال الأول: تنص الفتوى على أن الخزينة التركية هي ضامنة لسداد أجرة المنفعة، فهل يعني ذلك أنه يتوجب على الشركة تأجير المنفعة إلى طرف ثالث؟

السؤال الثاني: هل يشترط أن تكون المنفعة مدرة؟ أي: في حالة شراء منفعة غير مدرة كيف

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يمكن استيفاء إيرادات المنفعة وتوزيعها على حملة الصكوك؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يجوز للشركة تأجير المنفعة على طرف ثالث، وهو إدارة الطرق السريعة في الدولة التركية إذا وكلها حملة الصكوك بذلك. ولا يشترط أن تكون المنفعة مدرة.

هيكلة «إصدار صكوك الإجارة» لدولة قطر

- **السؤال**

نفيدكم بأنه قد تقدم بنك HSBC بطلب مشاركة (بيتك) في إصدار صكوك الإجارة لدولة قطر. وعليه فإننا نرجو تزويدنا برأيكم الشرعي حول الأمور التالية:

1 . تقوم دولة قطر ببيع أراض (الأصول) تبلغ قيمتها المقدرة ما يزيد عن (500 مليون دولار أمريكي) إلى شركة أغراض خاصة بمبلغ (500 مليون دولار أمريكي).

2 . تقوم شركة الأغراض الخاصة بتمويل شراء الأصول، وذلك بإصدار صكوك (شهادات الأمانة) البالغة (500 مليون دولار أمريكي) إلى المستثمرين، وتمثل الصكوك الملكية في الأصول والإجارة.

3 . وبعد ذلك تقوم شركة الأغراض الخاصة بتأجير الأصول إلى دولة قطر لمدة 7 سنوات. وتستحق الدفعات الإيجارية على أساس نصف سنوي، ويتم تحديدها باستخدام سعر الليبور لمدة 6 أشهر بالإضافة إلى هامش ربح.

4 . وخلال أول سنتين سيتم دفع الدفعات الإيجارية فقط.

5 . واعتبارًا من السنة الثالثة وما بعدها سيتم دفع الدفعات الإيجارية النصف سنوية بالإضافة إلى 10/1 من مبلغ إصدار الصكوك. وبمعنى آخر سيتم دفع جزء من المبلغ الأصلي إلى المستثمرين في تاريخ كل دفعة إيجار نصف سنوية.

6 . وفي تاريخ الاستحقاق (7 سنوات) ستكون قطر قد سددت قيمة إصدار الصكوك بالكامل. وبناء على ذلك ستقوم شركة الأغراض الخاصة بمنح الأصول إلى قطر حيث ستعود

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ملكية الأصول إلى دولة قطر.

7 . إن الدفعات الإيجارية كل 6 أشهر من قطر إلى شركة الأغراض الخاصة بتوزيعها على المستثمرين.

8 . وبعد مضي 5 سنوات سيكون لدولة قطر حق استرداد الصكوك، وذلك بشراء الأصول بسعر يساوي المبالغ المستحقة وغير المسددة إلى المستثمرين.

هل يجوز الدخول في هذه الصفقة، علمًا بأن الهيكل الوارد أعلاه للصفقة قد تمت الموافقة عليه من قبل الهيئة الشرعية لبنك HSBC والمكونة من فضيلة القاضي/ محمد تقي العثماني، وفضيلة الشيخ/ نظام يعقوبي، والدكتور/ محمد القري؟

الجواب

وافقت الهيئة مبدئيًّا على دخول (بيتك) في هذه الصفقة حسبما هو وارد في السؤال شريطة عرض العقود النهائية على الهيئة لاعتمادها قبل المساهمة.

استئجار عقار لم يتم بناؤه

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في تقديم تمويل إسلامي لإحدى الشركات الراغبة باستئجار دور كامل من برج قيد الإنشاء ضمن مشروع أبراج البيت في وقف الملك عبد العزيز بمكة المكرمة؟

الجواب

رأت الهيئة أن المشروع العقاري المعروض ليس جاهزًا أو مهيأ للإجارة، وبما أن من شروط الإجارة الانتفاع بالعين المؤجرة، وبما أنه ليس في هذا المشروع عين حالية ينتفع بها، فلذلك ترى الهيئة عدم جواز الدخول في هذا المشروع.

سؤال بشأن صفقة (سيمنز) المتضمنة عقود تأجير

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

نود الإشارة إلى محضر اجتماع الهيئة رقم (2003/33) بتاريخ 2003/11/18 م، حيث وافقت الهيئة على صفقة (سيمنز). وفي صفقتنا الجديدة ستكون الأصول عبارة عن طائرات بدلاً من المعدات الطبية في صفقة (سيمنز). وفيما يلي تفاصيل الصفقة:

يود (بيتك) ومستثمروه من خلال شركة أغراض خاصة (SPV . KFH) الحصول على طائرات بالإيجار لمدة خمس سنوات من شركة أغراض خاصة أخرى (SPV . BARCLAYS) المملوكة من قبل (بنك باركليز)، ولتنفيذ الصفقة يجب على شركة (SPV . KFH) أن تدفع كامل القيمة الإيجارية مقدمًا إلى شركة (SPV . BARCLAYS)، وبعد ذلك ستقوم شركة (SPV . KFH) بتأجير الطائرات إلى المستأجرين النهائيين. فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

استمعت الهيئة إلى إفادة من الإخوة من إدارة الاستثمار الدولي، حيث بينوا أن الفرق بين هذه الصفقة والصفقة التي سبق للهيئة الموافقة عليها يتمثل في قيام بيت التمويل الكويتي بدفع كامل القيمة الإيجارية للطائرات مقدمًا عن كامل المدة الإيجارية. وقد رأت الهيئة أنه لا مانع من الدخول في هذه الصفقة ما دام عقدا التأجير منفصلين عن بعضهما، ولا مانع من أن يدفع بيت التمويل الكويتي كامل الأجرة مقدمًا شريطة أن تقوم الشركة المؤجرة عليه بإرجاع ما يتبقى من الأجرة له إذا لم يتمكن من الانتفاع بالطائرات لأي سبب كان، ولا مانع بعد استئجار بيت التمويل الكويتي للطائرات أن يؤجرها على المستأجرين النهائيين، ويتسلم الأجرة مقسطة حسبما يتفق معهم.

حكم شراء عقار مؤجر مع الوعد بالتملك
ثم إعادة التأجير على نفس المستأجر

- **السؤال**

يرغب بيتك بشراء عقار مؤجر بعقد إجارة مع الوعد بالتملك، ثم إعادة تأجير العقار على نفس المستأجر بعقد إجارة مع الوعد بالتملك بعد انتهاء عقد الإجارة بين المالك السابق والمستأجر. فما الرأي الشرعي في ذلك؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من شراء بيت التمويل الكويتي للعقار من مالكه بقيمة متفق عليها فيما بينهما، ولبيت التمويل الكويتي بعد ذلك أن يتصرف في ملكه سواء بالبيع أو بالإجارة المنتهية بوعد بالتمليك على من يشاء، ولا يسري شرط الإجارة المنتهية بالتمليك بين المالك السابق والمستأجر منه على عقد البيع بين المالك وبيت التمويل الكويتي.

وعليه: يتحتم على المالك قبل أن يبيع على بيت التمويل الكويتي أن يفسخ العلاقة الإيجارية المنتهية بالتمليك فيما بينه وبين المستأجر منه.

سؤال بشأن عقد إيجار عقار

- **السؤال**

نفيدكم علمًا بأننا قمنا بشراء عقار بموجب عقد ابتدائي مؤرخ في 1997/10/13 م ونُصَّ في عقد الشراء على أن القيمة الإيجارية للعقار تستحق اعتبارًا من 1997/11/1 م لصالح المشتري (الواعد بالشراء)، وقد قمنا بتنفيذ الالتزامات الواردة في العقد المبرم مع العميل، ولكن العميل يطالب بيت التمويل الكويتي بالقيمة الإيجارية عن شهر أكتوبر/1997 م، مع العلم بأننا قمنا بالشراء في 1997/10/13 م كما هو مثبت في العقد، إضافة إلى أن القيمة الإيجارية تستحق في 1997/11 م للواعد بالشراء حسب ما هو مرفق. فما الرأي الشرعي فيما إذا كان يحق للعميل البائع ورثة المرحومة مطالبة بيت التمويل الكويتي بأجرة البيت عن شهر أكتوبر/1997م، مع العلم بأننا لم نكن مالكين العقار في هذا التاريخ؟

الجواب

ترى الهيئة أنه مادام بيت التمويل الكويتي قد اشترى العقار بتاريخ 1997/10/13 م، فالأجرة حسب قانون الإيجار تستحق في 1997/10/1م، ومسؤولية وحق بيت التمويل الكويتي في الأجرة تبدأ من تاريخ 1997/11/1م، وعليه: فيرجع البائع الأول على المستأجر في مطالبته بأجرة شهر أكتوبر/1997م.

مزايا عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

يأتي عملاء لبيت التمويل الكويتي ـ البحرين بطلب تمويلات لتملك أراض، وهذه الأراضي مسعرة في السوق ولها قيمة معتبرة شرعًا وعرفًا. وقد وجدنا صعوبة في جذب العملاء للتعامل من خلال عقد البيع بالأجل والمرابحات، لأن الأقساط ستكون كبيرة نظرًا لقصر مدة السداد في حال البيع بالأجل لعدم استطاعة البنك في مثل هذه العمليات تقديم تمويلات لمدد طويلة خشية من تقلبات أسعار السوق، بينما يكون البنك مرتبطًا بديون لا يمكن الزيادة عليها، كما أن البيع بالأجل لا يوفر للعملاء ميزة الحسم عند التعجيل، ولا يمكنهم الحصول على موافقة البنك لجدولة الدين.

وقد رأينا التعامل مع العملاء بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، فبموجب هذا العقد يؤجر البنك لعميله قطعة أرض محددة لمدة محددة، ويأذن له بالانتفاع بالأرض خلال مدة العقد بما يشاء، ويقترن بعقد التأجير وعد من البنك بتمليك الأرض للمستأجر بعد انتهاء مدة عقد التأجير حسب الطرق التي حددها المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.

والسبب في اختيار الإجارة هو مرونتها ومميزاتها، منها أنه يمكن أن تمتد مدة السداد إلى عشرين سنة فأكثر، لأن البنك يستطيع تعديل مدة العقد والأجرة بعد فترة معينة، وبحسب تقلبات السوق. ومنها أنه إذا أراد المستأجر أثناء مدة الإجارة أن يتملك الأرض فإنه يفسخ عقد التأجير بالتراضي، بحسب ما هو متفق عليه في العقد، ويبرم مع العميل عقد بيع للأرض بثمن يتفق عليه بين الطرفين أو بحسب الثمن الذي وعد به البنك مسبقًا، ويحقق هذا للعميل رغبته في الحصول على الحط من الثمن يناسب تعجيله بالسداد. ومن مميزات الإجارة تلبية شريحة التجار من العملاء الذين يرغبون بتملك أراض فضاء من أجل المتاجرة فيها، فيستأجرونها بالإجارة للتملك، وإذا تحقق لهم أنهم سيربحون ببيعها أقدموا على فسخ الإجارة والشراء من البنك، وبيعها لمن يرغب في شرائها، وبذلك يحققون ربحًا ويحصلون على الحسم بسبب الشراء من البنك قبل الأوان.

كما أن التعامل بعقد التأجير يوفر للبنك مزايا متعددة، منها: زيادة عدد وحجم الأصول المؤجرة لدى البنك بما يزيد متانة مركزه المالي وملاءته، وعند الحاجة للسيولة يستطيع البنك

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تصكيك الأصول الإيجارية وخلق سوق ثانوية لموجودات البنك، ولا يمكن تحقيق هذا بالبيع بالأجل لأن ذلك سيؤدي إلى بيع الدين الممنوع شرعًا، ومنها بقاء ملكية الأرض باسم البنك مما يشكل ضمانًا قويًّا وكافيًا يطمئن من خلاله البنك إلى تغطية عدم انتظام المستأجر بسداد ما عليه من مستحقات الأجرة.

فهل يجوز لنا تأجير هذه الأراضي للعملاء الذين يعتزمون البناء عليها في الحال أو في المستقبل عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك؟ وهل يختلف الحكم فيما إذا كان العميل المستأجر لا ينوي البناء على الأرض وإنما يريد تملك الأرض فقط أو للاتجار بها؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز تأجير الأراضي للعملاء الذين يعتزمون البناء عليها في الحال أو في المستقبل عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك، ويمكن الرجوع إلى فتاوى الهيئة السابقة في ذلك.

بيع العميل عقارًا لبيتك
ثم إعادة استئجاره بنظام الإجارة المنتهية بالتمليك

- **السؤال**

يملك عميل عقارًا ويرغب ببيعه على بيت التمويل الكويتي ثم إعادة استئجاره بنظام الإجارة المنتهية بالتمليك، وذلك ليتمكن من الاستفادة من مبلغ بيعه للعقار. فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من ذلك شرعًا. وتراجع الفتاوى السابقة في ذلك للالتزام بما جاء فيها من ضوابط شرعية بشأن جواز الوعد بالإيجار عند الشراء من العميل، وضرورة تطبيق شروط الإجارة، طيلة مدة الإجارة وتطبيق أحكام البيع عند البيع، مع ضرورة الفصل بين العقدين.

إضافة نسبة معينة على الأجرة الثابتة في العقد فيه شبهة الربا

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

دخل بيت التمويل الكويتي ـ البحرين مع عميله في عقد تأجير عقار للعميل بأجرة ثابتة. فهل يجوز لبيت التمويل الكويتي ـ البحرين أن يمنح هذا العميل حق التأجير من الباطن، مقابل تخلي بيت التمويل الكويتي ـ البحرين عن حقه برفضه منح المستأجر الحق في التأجير من الباطن، ومقابل منح المستأجر لبيت التمويل الكويتي ـ البحرين نسبة من الإيجارات إذا تجاوزت نسبة معينة؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لو اتفق الطرفان على إلغاء العقد الأول وإبرام عقد جديد بأجرة جديدة بداية، بحيث يسمح العقد الجديد للمستأجر أن يؤجر غيره من الباطن لغرض الاستعمال نفسه، فلا مانع شرعًا من هذه الصورة. أما ما ورد في السؤال من إضافة نسبة معينة على الأجرة الثابتة في العقد، فإنه يخشى أن يدخل هذا ضمن الزيادة على الدين الممنوعة شرعًا لما فيها من شبهة الربا.

تنازل المستأجر عن المدة الباقية من عقد الإجارة للمؤجر مقابل مال

- **السؤال**

يستأجر بيتك عقارًا في بلد أجنبي، وقد تقدم المالك طالبًا من بيتك أن يتنازل عن المدة الباقية من العقد مقابل مبلغ مالي يحدد حسب الاتفاق فيما بعد. فهل يصح إجراء مثل هذه العملية؟

الجواب

استمعت الهيئة إلى إفادة شفهية من جهة تقديم السؤال تبين منها أن بيت التمويل الكويتي قد أضاف جملة من التحسينات على العقار الذي استأجره، وهذه التحسينات أكسبت العقار شهرة ومتانة في البنيان. وقد رأت الهيئة أنه لا مانع من تنازل بيت التمويل الكويتي عن المدة الباقية من عقد الإجارة للمالك مقابل مبلغ مالي، وذلك لأن المبلغ سيكون في مقابل مدة المنفعة الباقية التي يملكها بيت التمويل الكويتي، وكذلك مقابل ما أنفقه على تحسين العقار من مبالغ.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

صورة من صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

- **السؤال**

شركة تملك عقارًا استثماريًّا وتؤجره على مستأجر بعقد ينتهي بوعد بالبيع، يرغب هذا المستأجر في فسخ هذا العقد مع الشركة على أن يُسْتَحَقَّ له مبلغ هو عبارة عن الفرق بين القيمة السوقية للعقار وبين ما كان ينبغي عليه سداده إذا رغب في تملك العقار، ويطلب هذا المستأجر من بيت التمويل الكويتي شراء هذا العقار من الشركة المالكة بعد فسخ العقد المبرم بينهما بسعر السوق، على وعد منه باستئجاره، ويدفع بيتك للشركة ثمن شراء العقار مخصوماً منه المستحق عليها لهذا المستأجر، ويُعَدُّ هذا المبلغ المخصوم من ثمن الشراء، كله أو بعضه أو مضافًا إليه ما يدفعه المستأجر، مقدم إيجار لاستئجار نفس العقار بعقد إيجار ينتهي بوعد بالبيع، حسب النظم المتبعة لدى بيتك. فهل يجوز مثل هذا النوع من الصفقات؟

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز لمستأجر العقار من الشركة أن يتمم وعد الشراء منها حسب الاتفاق معها، وما لم يستطع سداده نقدًا من ثمن الشراء يسجل دينًا للشركة على المستأجر لمدة وجيزة يتفقان عليها، وبعد أن يصبح المستأجر مالكًا للعقار بعقد الشراء من الشركة له أن يبيع العقار على آخرين نقدًا، ثم يسدد ما عليه من دين لمن باعه أولاً أو يحيله حوالة شرعية.

تأجير مبنى تم إنشاؤه بأرض مستأجرة على مالكها أو غيره مع الوعد بالتمليك

- **السؤال**

تقدم إلينا عميل يملك أرضًا فضاء ويرغب بالبناء عليها ويطلب تمويل البناء، وقد اتفق مع بيت التمويل بأن يؤجر الأرض الفضاء لبيت التمويل الكويتي مقابل عقد بقيمة إيجارية رمزية 50 دينارًا شهريًّا، ثم يقوم بيت التمويل الكويتي بالبناء على الأرض المؤجرة، وعند

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

انتهاء البناء يقوم بيت التمويل الكويتي بإعادة تأجير الأرض والمبنى للغير أو للمالك بسعر 1250 دينارًا شهريًّا. فما الحكم الشرعي في استئجار أرض فضاء ثم بنائها وإعادة تأجيرها مرة أخرى على مالكها أو غيره بعقد إجارة مع الوعد المنتهي بعقد البيع أو التمليك؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي البناء على أرض استأجرها ثم عند انتهاء البناء يقوم بتأجير المبنى إجارة منتهية بوعد بالتمليك سواء لمالك الأرض الأصلي أو للغير، وذلك بسعر يتفق عليه، بشرط أن يكون المبنى الذي يقيمه بيت التمويل الكويتي على الأرض ويؤجره صالحًا للانتفاع به عرفًا، مع مراعاة الضوابط الواردة في الفتاوى السابقة بشأن الإجارة المنتهية بوعد بالتمليك.

تأجير مبنى تم إنشاؤه على شركة مالكة لحق الانتفاع بالأرض
إجارة منتهية بالتمليك

- **السؤال**

تقدمت إلينا شركة إيكويت التي تملك حق الانتفاع بأرض مملوكة للدولة بطلب إنشاء مبنى على تلك الأرض له مخططات جاهزة. فهل يجوز لنا إنشاء المبنى المطلوب حسب مخططاته وتأجيره على تلك الشركة إجارة منتهية بوعد بالتمليك؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع شرعًا من أن يقوم بيت التمويل الكويتي ببناء المبنى على الأرض التي تملك شركة إيكويت منفعتها من الدولة، ثم يؤجر بيت التمويل الكويتي المبنى على شركة إيكويت إجارة منتهية بوعد بالتمليك بسعر يتفق عليه مسبقًا، وبناء على ذلك تكون شركة إيكويت ملزمة بالشراء، والخيار لبيت التمويل الكويتي. وترى الهيئة أن الواجب على بيت التمويل الكويتي في مثل هذه العمليات أخذ الضمانات الكافية لحفظ حقوقه كاملة، حيث تُلزِمُ موافقةُ الهيئة إدارةَ الائتمان الحصول على موافقة الإدارة القانونية على هذا العقد وضماناته.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الكيفية الشرعية لصفقة الإجارة المزمع إبرامها مع شركة نفط البحرين

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في مشروع صفقة الإجارة الإسلامية المزمع إبرامها لصالح شركة نفط البحرين (بابكو) بعد أن تم اعتمادها من الإدارة القانونية؟

الجواب

رأت الهيئة أن تتم صفقة الإجارة على النحو التالي:

1 ـ تقوم شركة (بابكو) ببيع الأصول التي تملكها على من يرغب من المؤسسات المالية (بيت التمويل الكويتي وغيره)، ثم يقوم بيت التمويل الكويتي وغيره ـ إذا رغبوا ـ بإصدار صكوك إجارة أو بيع لما يملكونه، وذلك حسب اتفاقهم مع عملائهم المستثمرين.

2 ـ تقوم شركة (بابكو) باستئجار الأصول التي تم بيعها على العملاء (الذين أصبحوا ملاك الأصول) لمدة محددة بأجرة معلومة.

3 ـ كما تعد شركة (بابكو) وعدًا ملزمًا لها بشراء هذه الأصول في نهاية المدة بسعر السوق أو بسعر يتفق عليه، بينما بيت التمويل الكويتي غير ملزم بهذا الوعد، أو تقوم شركة (بابكو) باستئجار الأصول بعقد جديد حسب ما يتم الاتفاق عليه في حينه مع الملاك.

تعديلات على عقدي الإجارة مع الوعد بالبيع

- **السؤال**

يرجى عرض التعديلات التي سبق إجراؤها على عقدي الإجارة مع الوعد بالبيع حسب ما طلبته الهيئة.

الجواب

لما كانت الهيئة قد وزعت العقود المعدلة على أصحاب الفضيلة أعضاء الهيئة للاطلاع الأخير

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

واعتمادها في الاجتماع القادم بإذن الله تعالى، وحيث جاءت هذه التعديلات مطابقة لما طلبته الهيئة، فقد أقرت الهيئة في اجتماعها اليوم هذين العقدين.

وقد أبدى فضيلة الدكتور/ عجيل جاسم النشمي، عضو الهيئة، ملاحظاته الأخيرة على عقد تأجير الأرض الفضاء مع الوعد بالتمليك في الآتي:

. أرى حذف العبارة التالية من التمهيد الوارد في العقدين: (مع إقرارهما بأن علاقتهما ذات طبيعة خاصة، وأن عقدهما يتضمن شروطًا غير مألوفة في عقود الإجارة العادية، مما يخرجه من نطاق تطبيق قواعد وأحكام قانون الإيجارات نظرًا لطبيعة المعاملة وما اتفق عليه الطرفان من شروط تؤسس وتنظم تلك العلاقة).

. إذا كان المقصود بالتجديد في البند (ثانيًا) من العقد هو التجديد بعد 5 سنوات مثلا فيصح ذلك، أما شهريًّا فلا يصح.

. العقد في صورته الحالية فيه تناقض من حيث إن مبنى العقد على أن بيتك يملك العقار الذي ينشئه العميل، وتعديلات الهيئة بنيت على أن العميل يملك العقار الذي ينشئه هو على الأرض المستأجرة من بيتك.

حكم استئجار مبنى مملوك لبنك ربوي

- **السؤال**

يعتزم بيت التمويل الكويتي . البحرين استئجار مبنى مملوك لبنك ربوي واتخذ جزءًا منه لمعاملاته الربوية، وذلك من أجل استخدام المبنى المطلوب استئجاره من قبل بيت التمويل الكويتي . البحرين مكاتب إدارية. فهل يجوز لبيت التمويل الكويتي . البحرين استئجار المبنى المذكور؟ علمًا بأن جميع فتاوى الهيئة تمنع فقط تأجير ممتلكات بيت التمويل الكويتي للبنوك الربوية، بينما يتعلق هذا السؤال بالاستئجار من البنوك الربوية.

الجواب

ترى الهيئة أن استئجار مبنى من بنك ربوي لاستخدامه مكاتب إدارية لبيت التمويل الكويتي جائز شرعًا. والأولى هو الاستئجار من جهة أخرى لا تتعامل بالفوائد الربوية.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مشاركة (بيتك) في صكوك الإجارة

- **السؤال**

يعتزم بيت التمويل الكويتي الدخول في برنامج استثمار (صكوك إجارة) مع مركز السيولة، ولهذا الغرض يلتزم بيت التمويل الكويتي بتخصيص مبلغ يحدد بناء على قرار من الإدارة العليا، ويتعهد بموجبه الدخول في هذه الصفقات مع المركز، وحيث إن الفرص الاستثمارية قد تتأخر، فإن بيت التمويل الكويتي يلتزم بالانتظار لحين ما تسنح الفرصة المناسبة للاستثمار في صكوك الإجارة، ويقوم مركز إدارة السيولة بصرف مكافأة نقدية لبيت التمويل الكويتي مقابل وعده على قبول الاشتراك في مثل هذه الصفقات، حيث إن سمعة بيت التمويل الكويتي المالية لها قيمتها بين المستثمرين، ويعزز دخوله السمعة المالية للمركز. وعليه: هل يجوز لبيت التمويل الكويتي قبول هذه المكافأة نتيجة تعهده بقبول الاشتراك في مثل هذا البرنامج؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز الدخول في صكوك الإجارة إلا ما هو مشروع منها وموافق عليه من قبل الهيئة. أما أخذ عمولة مسبقة على وعد بإمكانية المساهمة بمبلغ محدد فهذا مثيل للبنوك التقليدية التي تقرر تسهيلات ائتمانية مقابل عمولة، وهذا لا يجوز.

حكم تأجير مبنى على مالك أرض المبنى

- **السؤال**

ما حكم قيام بيتك باستئجار أرض ثم إقامة مبنى (موصوف في الذمة) لتأجيره على مالك الأرض؟ مع الأخذ في الاعتبار الأمور التالية:

1 . ضرورة أن يكون هناك التزام من مالك الأرض بأنه سيقوم باستئجار المبنى من بيتك بعد الانتهاء من التنفيذ، وهذا الالتزام سيكون من جانب مالك الأرض، فيما سيكون الخيار لبيتك بتأجير المبنى على المالك أو غيره.

2 . أن عقد الإجارة للأرض وعقد الإجارة للمبنى سيتم إبرام كل منهما منذ البداية

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وبشكل منفصل ودون ربط أحدهما بالآخر.

3 . أن عقد إجارة المبنى سيكون موصوفًا بالذمة، نظراً لأن بيتك سيشرع في تنفيذ المبنى حسب المواصفات المطلوبة من مالك الأرض، ومن المتوقع أن تمتد فترة التنفيذ لفترات تزيد عن سنوات.

4 . أن يشتمل عقد إجارة المبنى الموصوف بالذمة على وعد يلزم مالك الأرض (المستأجر) في حال طلبه فسخ الأرض بتعويض بيتك عن جميع ما تحمله بيتك من مصاريف وتكاليف فعلية وتقديرية بما فيها تكاليف الإنشاء حتى تاريخ الفسخ، مضافاً لها جميع التكاليف التقديرية مثل تكلفة الأموال المصروفة على الإنشاء وبواقع نسبة مئوية والمصاريف الإدارية وما شابه ذلك، فهل يجوز إلزام مالك الأرض (المستأجر) بشراء ما تم تنفيذه من أعمال على الأرض المؤجرة وفق جدول يعتمد على مساحة البناء في كل مرحلة؟

الجواب

يجب عرض السؤال على الإدارة العليا لأخذ موافقتها ثم عرضه على الإدارة القانونية، أما من الناحية الشرعية الفقهية فلا ترى الهيئة مانعاً من ذلك.

حكم تأجير الشقق أو العمارة على المخطط

- **السؤال**

ما حكم إبرام عقد تأجير شقق أو عمارة لم يتم إنشاؤها أو بناؤها إجارة موصوفة في الذمة. وهل يُشترط تعجيل الأجرة في هذه الحالة؟ كما نرجو تزويدنا بعقد في هذا الشأن إن سبق أن أجازت الهيئة هذه المعاملة.

الجواب

لا مانع من ذلك على شرط أن تبدأ الأجرة من حين تمكين المستأجر من استلام العين المؤجرة، وإذا أراد المستأجر أن يدفع مبلغاً من المال مقدماً بصفته مقدم إيجار في ذمة المؤجر فلا مانع.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

طلب المستأجر فسخ عقد الإجارة قبل انتهاء المدة التعاقدية

- **السؤال**

إذا رغب المستأجر في إنهاء العقد قبل انتهاء المدة التعاقدية المتفق عليها فهل يحق له المطالبة بالمبلغ المقطوع الزائد عن الأجرة الدورية؟ وهل يحق للمالك الاحتفاظ بالمبلغ وعدم رده، علمًا بأن المستأجر قد استهلك العين المؤجرة وقد ترتبت خسارة على المالك؟

الجواب

إذا طلب المستأجر فسخ العقد قبل انتهاء مدته وقَبِلَ المؤجرُ فيعيد المؤجر المبالغ التي استلمها من الأجرة عن المدة التي لم ينتفع بها، وإذا كان هناك أضرار فعلية لحقت بالمؤجر من جراء الفسخ فله أن يطالب عن طريق الاتفاق أوعن طريق المحكمة.

حكم بيع المستأجر المحل وتحويل العقد لطرف آخر

- **السؤال**

إذا رغب المستأجر في بيع المحل وتحويل العقد لطرف آخر فهل يجوز للمالك أخذ مبلغ يتفق عليه من المستأجر الجديد؟

الجواب

لا يجوز العمل بهذه الطريقة إلا أن يُعْقَدَ عقد جديد مع مستأجر جديد يتفق معه على زيادة الأجرة.

عقد تأجير منتهٍ بوعد بالتمليك

- **السؤال**

ما رأي الهيئة الموقرة في موضوع عقد تأجير عقار منته بوعد بالتمليك الذي سبق مناقشته في المحضرين 2002/11 و 2002/14، وذلك لمعرفة الرأي الشرعي النهائي في العقد المزمع إبرامه مع العملاء؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

تبقى الهيئة على نفس رأيها الوارد في المحضر 2002/11 والذي نصه ما يلي:

يجوز في الإيجار المنتهي بالتمليك تقديم دفعة مقدمة من القيمة الإيجارية بالنسبة التي يتفق عليها، كما يجوز التفاوت في القيمة الإيجارية بين المدد. ويجوز أن تكون الدفعة الأخيرة بمبلغ أكبر من القيمة الإيجارية السابقة، على أن يراعى في القيمة الإيجارية الكلية أن تكون في حدود أجرة المثل أو بزيادة مقبولة عرفًا بحيث لا يبالغ فيها، وفي حال الزيادة عن الأجرة المذكورة؛ يتحمل المؤجر إعادتها إلى المستأجر عند الفسخ.

وفي حال انتهاء عقد الإجارة والرغبة في البيع فيكون بعقد مستقل، وتطبق أثناء مدة الإجارة شروط الإجارة، وفي مرحلة البيع شروط البيع، ويجوز أن يكون الوعد ملزمًا إذا كان من طرف واحد. (ومن شروط الإجارة تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين)، وإذا طلب المستأجر فسخ العقد ووافق (بيتك) على الفسخ فعليه أن يرد على المستأجر الأجرة المقدمة التي استلمها عن المدة التي لم ينتفع المستأجر بالعين خلالها[30].

تأجير المستأجر العين المؤجَّرة للمؤجر

- **السؤال**

يرغب (بيتك) المشاركة في إصدار صكوك إسلامية لولاية Anhalt . Saxony الألمانية. وتجد الإشارة إلى أن هيكل هذه الصكوك سيتم بناء على تأسيس شركة أغراض خاصة تقوم بإصدار الصكوك، وتحصل على عقار من الحكومة الألمانية بموجب عقد إيجار لمدة 100 سنة. وقد تم استئجار العقار لمدة 100 سنة. هذا، وستحصل شركة الأغراض الخاصة بموجب هذا الإيجار الطويل الأجل على جميع الحقوق الاقتصادية والحقوق المتعلقة عادة بملكية العقار ما عدا الملكية القانونية، وستقوم شركة الأغراض الخاصة بعد ذلك بتأجير العقار لمدة

([30]) قد أبدى الدكتور/ أنور شعيب عبد السلام، عضو الهيئة، تحفظه على ما جاء في الرأي أعلاه بشأن أجرة المثل، وتثبت الهيئة تحفظه بنصه كما يلي: (أتحفظ فيما يتعلق بتحديد الأجرة، فالذي أرى أن الأجرة تحدد على حسب ما يتفق عليه الطرفان سواء كانت الأجرة مرتفعة أو غير مرتفعة، ذلك لأنه لا يشترط في عقد الإجارة أن تكون بأجرة المثل، والله أعلم).

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

قصيرة الأجل تبلغ 5 سنوات، وتحصل على دفعات إيجارية في المقابل ليتم توزيعها على حملة الصكوك، وبعد 5 سنوات عند انتهاء هذا الإيجار ستدفع الحكومة الألمانية دفعة إيجارية نهائية مساوية للمبلغ الأصلي. فما الرأي الشرعي في مثل هذا التأجير؟

الجواب

ترى الهيئة بأنه تجوز إجارة العين المؤجرة للمؤجر ـ عقارًا كانت أو منقولاً ـ بأقل من الأجرة الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها في مدة الإجارة الأولى أو أقل منها، شرط ألا يكون ذلك مشروطًا في عقد الإجارة الأول. وترى الهيئة أن يراعي بيت التمويل الكويتي أن تكون العين المؤجرة ـ عقارًا كانت أو منقولاً ـ خالية من المحظورات غير المشروعة.

حكم استئجار عقار مدة معينة مع حق خيار الشراء خلالها

- **السؤال**

عرض على بيت التمويل الكويتي (إدارة العقار الدولي) القيام باستئجار عقار في الولايات المتحدة الأمريكية لمدة خمس سنوات مع حق خيار الشراء في أي وقت خلال تلك المدة، بحيث يقوم بيت التمويل الكويتي بدفع 30 % من قيمة العقار كمقدم إيجار بالإضافة إلى إيجار شهري ثابت يدفع خلال مدة الإيجار، وبالنسبة لخيار الشراء فإن مقتضاه أن يلتزم المالك بأن يبيع العقار لبيت التمويل الكويتي إذا رغب الأخير في الشراء مقابل ثمن يعادل 70 % من قيمة العقار أو نسبة أقل ترتبط بأقساط الأجرة المسددة وفقاً لجدول متفق عليه بين الطرفين.

فما مشروعية دخول بيت التمويل الكويتي في هذه المعاملة؟

الجواب

ترى الهيئة جواز دخول بيت التمويل الكويتي في هذه المعاملة، لأن لبيت التمويل الكويتي حق خيار الشرط خلال مدة الإيجار، على أن تكون القيمة محددة عند إبرام عقد البيع.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب الصرف

(بيع العملات)

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

المصارفة في الحسابات المصرفية للعملات الأجنبية

- **السؤال**

ما الحكم الشرعي فيما لو قام أحد عملاء بيت التمويل الكويتي بإيداع دولار أو جنيه إسترليني في نفس الحساب المخصص للدولار أو الجنيه الإسترليني، ولكنه حين يقوم بالسحب من حسابه يجري عليه بيت التمويل الكويتي نظام المصارفة، ويتعرض المبلغ بذلك للنقص نتيجة المصارفة، علمًا أنه أودع بالدولار وسحب بالدولار؟

الجواب

رأت الهيئة أن جواب هذا السؤال موجود في البند الرابع من محضر اجتماعها رقم (98/37)، والذي انعقد بتاريخ 5 شعبان 1419 هـ الموافق 24 نوفمبر 1998م. وقد حضر الأخ مدير الفرع الرئيسي بإدارة الفروع، وشرح للهيئة أن نظام المصارفة لجميع العملات الأجنبية ضروري ليتخلص بيت التمويل الكويتي من الأمور الآتية:

1 . تحمل مخاطر العملة.

2 . حتى لا يستغل بيت التمويل الكويتي من بعض الأشخاص، وذلك بأن يُشترى من السوق عملات أجنبية وتُودع بالحساب، ثم يطالِب أصحابها بعملات تعادلها في بلاد منشئها.

سؤال بشأن محفظة «الأمانة» لبيع وشراء العملات

- **السؤال**

تمَّ عرض ترجمة الفتوى الصادرة عن الهيئة الشرعية لوحدة المعاملات المصرفية الإسلامية لدى بنك (HSBC) بشأن إجازتها لمشروع إنشاء محفظة (الأمانة) لبيع وشراء العملات، والتي ينوي (بيتك) الدخول فيها شريكًا، حيث سبق للهيئة في اجتماعها السابق رقم (مذكرة 2001/4) أن طلبت من الأخ رئيس قسم متداولي القطع الأجنبي بإدارة الخزانة ترجمة للفتوى المشار إليها مع نبذة عن مشروع المحفظة، وتم عرض نبذة عن مشروع المحفظة.

فما رأي الهيئة الموقرة في ذلك؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة أنه لا مانع شرعًا من دخول (بيتك) في هذه المحفظة، سواء كشريك أو مسوق لها على عملائه في المستقبل، وتؤكد الهيئة على ضرورة أخذ المحفظة بقرارات مجمع الفقه الإسلامي بشأن التقابض الفوري، وضرورة وجود مراقب شرعي للمحفظة.

حكم تثبيت سعر بيع الدولار الأمريكي مقابل الدينار الكويتي على العميل وقت دخوله صندوق إعمار وعند خروجه

- **السؤال**

نود إفادتكم بأن «بيتك» يقوم حاليًّا ببيع مساهمته في صندوق إعمار للعملاء بالدولار الأمريكي. ولما كانت رغبة بعض العملاء المساهمة في هذا الصندوق بعملة الدينار الكويتي لا بالدولار الأمريكي تحسبًا لأي مخاطر ناتجة عن تقلبات أسعار العملة، فهل يجوز لـ «بيتك» تثبيت سعر بيع الدولار الأمريكي مقابل الدينار الكويتي وقت دخول العميل وعند طلبه الخروج من هذا الصندوق؟ أي: هل يجوز أن يقوم «بيتك» بإعادة شراء الدولار الأمريكي من العميل بنفس سعر البيع حين دخول العميل بهذا الصندوق؟

الجواب

رأت الهيئة أن «بيتك» سيقوم بتثبيت سعر بيع الدولار الأمريكي مقابل الدينار الكويتي على العميل وقت دخوله الصندوق، بحيث يتم إعادة شراء الدولار منه وقت خروجه بنفس سعر البيع عليه عند الدخول، وأن هذا التثبيت يعتبر ضمانًا لسعر الصرف وهو غير جائز، كما أنه لا يجوز ضمان رأس المال المستثمر للعميل.

حكم الاتفاق على بيع وشراء العملة بسعر يتفق عليه مقدماً مع تنفيذ ذلك في وقت لاحق

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في الاتفاق على بيع أو شراء العملة بسعر يتفق عليه مقدمًا، على أن

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يتم تنفيذ ذلك في زمن لاحق، ويكون التسليم والاستلام بالنقد في وقت واحد؟

الجواب

رأت الهيئة أن نص السؤال مماثل تمامًا للسؤال رقم (171) الوارد في الصفحة (171) من الجزء الموحد من كتاب (الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية)[31]. وعليه: فإن الجواب السابق للسؤال والوارد في الصفحة نفسها هو جواب السؤال المقدم الآن، ونصه ما يلي:

(بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا رسول الله وعلى آله وصحبه ومن والاه، وبعد: فإن مثل هذه المعاملة تعتبر وعدًا بالبيع، فإن أنفذاه على الصورة الواردة في السؤال فلا مانع شرعًا، والله أعلم. وزيادة لإيضاح هذه المسألة: إن تنفيذ هذا الوعد على الصورة الواردة يكون مشروعًا، ولكنه إذا اقترن الوعد بما يدل على أنه عقد بيع، بأن دفع بعض الثمن دون البعض، فيكون من قبيل بيع الكالئ بالكالئ (المؤجل بالمؤجل)، وهو ممنوع مطلقًا لا سيما في عقد الصرف الذي يشترط لصحته تقابض كلا البدلين في مجلس العقد، ويعتبر اشتراط التأجيل مفسدًا له عند جميع الأئمة). اهـ.

حكم العمولة على عند السحب من الحساب الكائن بالعملة الأجنبية

- **السؤال**

يجري العمل في بعض البنوك على فرض رسوم سحب النقد من الحساب الذي يتم فتحه بالعملات الأجنبية (دولار ـ يورو ـ جنيه إسترليني)، والسبب في فرض هذه الرسوم هو أن توفير العملة للسحب منه يكلف البنك، حيث إن البنوك لا تحتفظ في الغالب بالعملة الأجنبية، ويضطر البنك إلى شرائها من السوق لتوفيرها للعميل، وفي بعض الأحيان يحول العميل العملة الأجنبية من حسابه في بنك آخر إلى حسابه في بيت التمويل الكويتي ـ البحرين، ويضطر البنك بأن يشتري العملة من الخارج لتوفيرها في حساب العميل.

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي ـ البحرين فرض رسم وعمولة عند السحب من الحساب الذي يكون بالعملة الأجنبية للسبب المذكور أعلاه؟

(31) انظر: الفتوى رقم (269) الجزء الأول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة أنه لا يجوز أخذ رسم على السحب النقدي من حساب العملة الأجنبية بسبب المبررات التي وردت في السؤال، لأن نقود المودع موجودة أصلاً لدى البنك فلا يتحمل أجرة عند طلبه إياها من البنك، حيث إن هذا العمل (السحب والإيداع) أصل من أصول عمل البنك. وترى الهيئة . عند موافقة العميل . اتباع أسلوب المصارفة حين الإيداع والسحب من حساب العملة الأجنبية.

حكم الوعد في بيع العملات

- **السؤال**

نفيدكم بأن بيت التمويل الكويتي . ماليزيا بصدد تقديم منتج باسم (الوعد في بيع العملات الأجنبية) لعملائه خصوصاً المؤسسات والشركات، يرجى التفضل بإفادتنا بالرأي الشرعي حول خطوات إنجاز معاملة بيع العملات على النحو التالي:

1 . وعد العميل ببيع وشراء العملات الأجنبية مع بيتك . ماليزيا بسعر يتفق عليه مقدماً على أن تنفذ العملية في زمن لاحق، ويكون التسليم والاستلام نقداً، وهذا الوعد ملزم لطرف واحد أي: العميل فقط.

2 . يبيع بيتك . ماليزيا العملات الأجنبية في بنفس القيمة التي تم الاتفاق عليها مع العميل إلى طرف ثالث في السوق الفوري للعملات نقداً.

3 . ثم يدخل بيتك . ماليزيا في عمليات مرابحة دولية بيعاً وشراءً مع العملاء الآخرين في نفس المدة التي تم الاتفاق عليها مع العميل في الوعد في مبادلة العملات، وعمليات المرابحة الدولية هذه لا علاقة لها مع العميل في رقم (1)، والغرض منها التوقي من مخاطر تقلبات العملة في المستقبل، وكأداة لإدارة سيولة البنك.

4 . وبعد مضي المدة الموعودة في رقم (1) ينفذ الاتفاق الذي تم بالسعر المتفق عليه سابقاً، ويكون التسليم والاستلام بالنقد.

5 . وسيتم تحديد سعر العملات طبقاً لتعليمات البنك المركزي، وذلك في تعاملات

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بيتك ـ ماليزيا في بيع العملات الأجنبية وعمليات المرابحة الدولية.

الجواب

لا ترى الهيئة مانعاً من إجراء هذه المعاملة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب المرابحة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إضافة مصاريف الاعتماد على بيوع المرابحة

- **السؤال**

يشتري بيت التمويل الكويتي سيارات من شركة (فورد) الأمريكية، وتفرض الشركة على بيت التمويل الكويتي أن يكون اعتماده معززًا من قبل بنك آخر، وهذا التعزيز يكلف مصاريف يتقاضاها البنك المعزز. فهل يجوز ضم هذه المصاريف على التكاليف عندما نقوم ببيع هذه السيارات على عملاء آخرين مرابحة؟

الجواب

سبق للهيئة إبداء رأيها في بيع المرابحة، حيث يجب على البائع بالمرابحة أن يبين للمشتري قيمة كل من رأس المال والتكلفة الإضافية والربح، فإذا قبل المشتري بذلك فلا مانع من إتمام مثل هذا البيع.

المرابحة في فلل سكنية خارج الكويت

- **السؤال**

عرض علينا أحد المستثمرين مشروعًا يتمثل في ملكيته قطعة أرض في بلد عربي قام بإنشاء جميع خدمات البنية التحتية له، بالإضافة إلى زراعة الأرض وإنشاء ملاعب وحمامات سباحة ومطاعم، وهو الآن بصدد إنشاء فلل سكنية في هذه الأرض. فهل يجوز لنا شراء هذه الفلل وبيعها بنظام المرابحة؟ وهل يجوز لنا الدخول في تمويل مثل هذه المشاريع؟

الجواب

يجوز شراء فلل وشقق سكنية؛ سواء داخل الكويت أو خارجها؛ ثم بيعها على من يرغب بالشراء. ويجوز أن يكون تسجيل الملكية باسم بيت التمويل الكويتي أو باسم المشتري منه رأسًا إذا دفع الثمن أو جزءاً منه بعد التسجيل الرسمي للملكية. أما الدخول في شراء مشروع سكني متكامل يشتمل على مسابح مختلطة فلا يجوز شراؤه ولا بيعه.

عقد عمليات المرابحة الدولية

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في عقد استثمار بعمليات المرابحة الدولية وبطاقة التعريف لمنتج المرابحة الشهرية؟

الجواب

استمعت الهيئة إلى إفادة من الأخ مدير إدارة الخزانة حيث بين للهيئة أن العقد المقدم هو نفسه المستخدم في عمليات المرابحة الدولية من قبل، وأن التعديلات التي أدخلت عليه تتمثل في تخفيض مدة الاستثمار إلى شهر بدلاً من سنة، وتقليل المبلغ المستثمَر إلى خمسة وعشرين ألف دينار بدلاً من مائة ألف. وعليه: فلا ترى الهيئة بأسًا من طرح منتج المرابحة الشهرية للعملاء وفق الضوابط الشرعية، وكذلك لم تجد الهيئة في بطاقة التعريف بهذا المنتج ما يستدعي التعديل أو الإلغاء.

عقد مرابحة بالوكالة لشراء معدات وملابس لوزارة الداخلية

- **السؤال**

تقدمت إلينا إحدى المؤسسات المحلية بطلب توقيع عقد مرابحة بالوكالة لشراء معدات وملابس وأحذية لوزارة الداخلية، وذلك على النحو التالي:

1. **توقيع عقد مرابحة بالوكالة مع حق التعاقد مع النفس.**
2. **فتح اعتماد لاستيراد البضاعة باسم العميل.**
3. **وصول البضاعة باسم وزارة الداخلية واستلامها مباشرة من قبل وزارة الداخلية.**

فما الرأي الشرعي في الدخول في مثل هذا العقد؟

الجواب

ترى الهيئة أن تنفذ هذه العملية حسب الطريقة الشرعية المعتادة للمرابحة بحيث يبرز بيت التمويل الكويتي كمشتر من المصنع وبائع للشركة المحلية. ويجوز لبيت التمويل الكويتي أن يوكل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشركة المحلية بالشراء له من المصنع بصفتها وكيلة عنه ثم بالبيع على نفسها بسعر يتفق عليه بينهما؛ بشرط أن تسجل البضاعة عند الشراء من المصنع باسم بيت التمويل الكويتي باعتباره مشتريًا، ويتحمل مخاطرها، ثم بعد ذلك يبيع بيت التمويل الكويتي للشركة المحلية مرابحة نقدًا أو بالأجل.

استفادة العميل الواعد بالشراء من الحسم الذي يحصل عليه المرابح من المورد

- **السؤال**

هل يجوز أن يأخذ بيت التمويل الكويتي حسمًا من المورد لبضاعة ما، ثم يبيعها للعميل مرابحة، والحسم يكون من نصيب بيت التمويل الكويتي فقط؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لا يجوز ذلك، لأن البائع في المرابحة مؤتمن على البيع برأس المال بالإضافة إلى ربح معلوم، فإذا ما حصل له حسم في الشراء الأول، فينبغي أن يكون من نصيب العميل الواعد بالشراء.

حكم الدخول في عملية مرابحة وقد أعطى الآمر بالشراء للمالك مبلغاً من المال مسبقاً

- **السؤال**

تقدم إلينا رجل بوعد بشراء عقار، وهو عبارة عن بيت قيمته 119000 دينار كويتي، ولأن الرجل الواعد بالشراء أعطى لمالك العقار مبلغًا من المال قدره 22000 دينار كويتي، لكي يسدد شيكًا عليه دعوى قضائية، وهو ـ أي المبلغ ـ بمثابة جزء من ثمن العقار (دفعة أولى).

فهل يجوز لنا الدخول في مثل هذا البيع، وما هو المخرج الشرعي له؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إشارة إلى البند الثالث من محضر اجتماع الهيئة ذي الرقم (98/23) وبعد إطلاع الهيئة على الورقة التي طلبتها في الاجتماع المشار إليه، تبين من صورة الورقة الموثقة عند كاتب العدل برقم 658/جلد 14، والمحررة بتاريخ 1419/2/7 هـ، والذي وافق 1998/6/2م، والتي تفيد بأن المبلغ الذي دفعه الواعد بشراء العقار من بيت التمويل الكويتي لمالك العقار، إنما هو قرض حسن لا صلة له بالبيعة المزمع عقدها. وبناء عليه فإن الهيئة رأت جواز قيام بيت التمويل الكويتي بشراء العقار من مالكه، ثم بيعه للواعد بالشراء.

حكم بيع طراد مع مرساه مرابحة

- **السؤال**

هل يجوز شراء طراد مع مرساه ثم بيعه مرابحة بالأجل أو بالنقد، علمًا بأن للمراسي اليوم أسعارًا تباع وتشترى بها، نظرًا لندرتها؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا مانع من ذلك شرعًا.

إعطاء الواعد بالشراء للدلاّل أجرته في بيع المرابحة

- **السؤال**

رغبت في شراء بيت مرابحة من بيت التمويل الكويتي، وسؤالي هو: هل يجوز لي أن أعطي الدلال أجرته مني مباشرة دون أن يتدخل بيت التمويل الكويتي في ذلك، علماً بأنه . أي الدلال . وافق على أن أدفع له أجرته لاحقًا عند تيسر أحوالي، بحيث يتم ذلك دون إقحام بيت التمويل الكويتي؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز للواعد بالشراء أن يتفق مع الدلال (السمسار) على أن يدفع أجرته (أجر السمسرة)، لأنه في بيع المرابحة لا علاقة بين الواعد بالشراء والدلال (السمسار)، وليس له

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

صفة شرعية تعاقدية في الصفقة قبل شرائه مرابحة من بيت التمويل الكويتي، وعلى بيت التمويل أن يدفع أجرة السمسار باعتباره هو المشتري فعلاً.

حكم التعامل بأنشطة التعليم والعلاج والسفر تأجيرًا أو مرابحة

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في التعامل بالأنشطة التالية: التعليم ـ العلاج ـ السفر حيث أصبحت هذه الأنشطة من اللوازم الضرورية في المجتمع، التي يعجز الكثير عنها لكونها باهظة الثمن، سواء كان التعامل بها بأسلوب الاستئجار من المالك ثم إعادة التأجير على العميل المستفيد، أم بأسلوب شراء المنفعة من المالك وبيعها مرابحة أو مساومة على العميل، حيث تتضمن هذه الأنشطة الصور التالية:

أ ـ التعليم: حيث يتحمل ولي الأمر رسومًا سنوية مقابل استفادة ولده من التعليم في المدارس الخاصة، وتتفاوت مصاريف الدراسة لتصل إلى 2500د.ك.

ب ـ العلاج: ويقصد به المصاريف التي يتحملها الفرد عند العلاج في المستشفيات الخاصة، وتمثل هذه المصاريف (الأدوية/ التحاليل/ العمليات/ خدمة التمريض/ خدمة الطبيب/ رسوم الغرفة... الخ)، وتختلف التكاليف بحسب نوع وطبيعة العلاج المقدم للمريض، والتكاليف هنا مرتفعة جدًا.

ج ـ السفر: وهي المصاريف التي يتحملها العميل مقابل تأجير مقعد في طائرة أو غرفة في فندق خلال فترة محددة.

علمًا بأن شركة أصول قد بدأت التعامل بخدمة التعليم من خلال الاستئجار من المالك ثم إعادة التأجير للعميل؟

الجواب

تحيل الهيئة الجهة السائلة إلى رأيها السابق في موضوع المرابحة في المنافع ذات الطابع الإنساني؛ والذي ورد في المحضر رقم (2000/12) بتاريخ 13/محرم/1421 هـ، الموافق 18/ إبريل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

/2000 م، حيث جاء في جواب البند الثاني ما نصه:

كما أن على بيت التمويل الكويتي أن يبلغ الشركات التي يساهم فيها أنه يلتزم التزامًا كاملاً برأي هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لديه في مسائل وفتاوى مخصوصة مثل المتاجرة بأسهم الشركات التي غرضها الأساسي مشروع ولكنها تُقرض وتقترض بفائدة ربوية، ومثل مسألة الديون المعجلة (ضع وتعجل)، ومسألة المتاجرة بالمنافع ذات الطابع الإنساني؛ كالمرابحة في منافع التعليم أو تطبيب المعسرين الذين حقهم العون والتبرع، إلخ.

أما المرابحة في (السفر) فإن الهيئة تحيل الجهة السائلة إلى رأيها السابق رقم (123) المثبت في الصفحة (121) من الجزء الموحد من كتاب (الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية)[32] حيث ورد فيه ما يلي: «لا مانع شرعًا من شراء التذاكر وبيعها مرابحة، على أن تحضّر الدائرة التجارية صيغة للعقد الذي يبين العلاقة بين بيت التمويل الكويتي والخطوط الجوية الكويتية وكيفية تنفيذ هذه العملية مع العملاء، مع ضرورة إرسال هذا العقد قبل البدء في تنفيذه لعرضه على هيئة الفتوى».

حكم تحميل الواعد بالشراء أتعاب تقييم العقار

- **السؤال**

يقوم بعض العملاء الراغبين بشراء عقار (خارج الكويت) بنظام المرابحة بتقديم وعد بالشراء لبيتك بهدف شراء عقار ما، فيتجه بيتك لشراء هذا العقار ولكن قبل قيامه بعملية الشراء يقوم بتكليف جهة متخصصة لتقييم العقار مقابل أتعاب مالية، فهل يجوز تحميل الواعد هذه الأتعاب في حالة نكوله عن الشراء أو استمراره؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يشترط على الواعد بالشراء دفع تكلفة تقييم العقار على نفقته، سواء اشترى الواعد العقار بعد ذلك من بيت التمويل الكويتي أو نكل عن

(32) انظر: الفتوى رقم (112) الجزء الأول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشراء.

حكم بيع عقارات لم تحدد صفتها مرابحة

- **السؤال**

تقدم أحد العملاء إلينا برغبته في شراء عقارات بالمرابحة، وبالبحث تبين أن هذه العقارات لم تحدد وصفًا حتى الآن لكنها محددة القيمة، بمعنى أن الدولة أقرت للبائع حق مبادلة عقارات لم تحددها حتى الآن بقيمة مليون دينار كويتي فرضًا بعقاره الذي استملكته، والواعد بالشراء يرغب في شراء هذا الحق بالمرابحة على أن يتولى هو الاتفاق مع الدولة على تحديد هذه العقارات بعد الشراء. فما الرأي الشرعي في جواز هذا الشراء والبيع؟

الجواب

ترى الهيئة أن العقارات إن لم تكن ملكيتها تامة بيد مالكها بوثائق شرعية فلا يمكن بيعها.

الاستثمار في مجال بيع وشراء البترول بنظام المرابحة

- **السؤال**

إن لدى (بيتك) الرغبة بالاستثمار في مجال بيع وشراء البترول عن طريق نظام المرابحة، ونحيطكم علمًا بأن أسعار النفط قد يطرأ عليها تغيير هامشي بين الحين والآخر. وإليكم مثالاً على ذلك: ربما يتم الاتفاق بتاريخ 2004/1/1 على إبرام صفقة بسعر أساسي 280 دولارًا للطن الواحد على أن يتم التسليم بعد فترة زمنية محددة، وعند التسليم في الوقت المحدد يكون قد طرأ بعض التغيير على السعر المتفق عليه إما بالارتفاع 1 دولارًا مثلا للطن الواحد ليصبح 281 دولارًا أو بالانخفاض 1 دولار فيصبح 279 دولارًا للطن. فيكون السعر النهائي وقتها إما 281 دولارًا ارتفاعًا أو 279 دولارًا انخفاضًا أو 280 دولارًا في حالة بقاء السوق بدون تغيير عند وقت التسليم. فما الحكم الشرعي في إبرام مثل هذه الصفقات؟

الجواب

رأت الهيئة أنه في حالة اعتزام بيت التمويل الكويتي الاستثمار في بيع وشراء النفط مرابحة،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أنه يجوز ذلك إذا كان هناك وعد ملزم بسعر أساسي بداية، على أن يكون العقد الباتُّ على السعر النهائي المعلن في وقت العقد.

تعهد مؤسسة غير بنكية التزام العميل الواعد بالشراء بالسداد في المرابحة

- **السؤال**

قامت مجموعة سيتي كورب بالتعاون مع بنك سيتي الإسلامي بعرض صفقة مرابحة جديدة على بيت التمويل الكويتي، وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أنه وفقًا لهيكل المرابحة المتبع من قبل (بيتك) حاليًّا فإن صفقة المرابحة على أساس الدفع المؤجل تتم وفقًا للخطوات التالية:

1 . يقوم (بيتك) بتعيين (Citi International plc . CIP) كوكيل لشراء معادن بشكل فوري من بورصة لندن للمعادن.

2 . يقوم (CIP) ببيع المعادن لـ (Citi International Trading . CITI Company) على أساس الدفع المؤجل.

3 . يتعهد بنك سيتي بأن يقوم (CITC) بتسديد التزاماته.

ما الرأي الشرعي في قيام مؤسسة مستقلة ومصنفة من قبل وكالة SandP بالتعهد بالتزام الطرف المشتري (CITC) بالسداد بدلاً من قيام البنك بإصدار هذا التعهد؟

الجواب

رأت الهيئة أنه إذا كانت المؤسسة المستقلة والمصنفة من قبل وكالة Sand P مليئة على مستوى البنوك والمصارف المحترمة، بحيث تفي بما تلتزم به، فلا مانع.

التعامل بالمرابحة مع شركة معروفة بتعاملاتها الربوية

- **السؤال**

لقد تم استقطاب شركة للتعامل بالمرابحة، حيث يتم شراء العقار لصالح (بيتك) ثم بيعه مرابحة للشركة مع رهنه لصالح إدارة الائتمان، ويقوم نشاط الشركة المستقطبة على القيام بمنح القروض قصيرة وطويلة الأجل للأشخاص الطبيعيين والمؤسسات والشركات بالطرق التقليدية،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مع إقراض الشركات والمؤسسات لتمويل نشاطها. فما الرأي الشرعي للتعامل مع الشركة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه ما دامت هذه الشركة معروفة بتعاملاتها الربوية إقراضًا واقتراضًا فلا يجوز بيعها عقارًا لتتمول به في مثل هذه الأعمال. أما إذا كان شراء الشركة من (بيتك) للعقار لنفسها لتستثمره حسب الطرق المشروعة فلا حرج، ويكره ذلك.

الوعد الملزم في بيع المرابحة

- **السؤال**

استنادًا إلى إجراءات بنك الكويت المركزي الجديدة، فإن معاملات البيع بالمرابحة تتطلب توقيع العميل الواعد بالشراء على وعد ملزم بالشراء. فما الرأي الشرعي في القيام بذلك مع العميل؟

الجواب

ترى الهيئة بأن تأخذ بجواز الوعد الملزم، وعلى التخصيص عندما تتطلب إجراءات بنك الكويت المركزي هذا الإلزام، حيث ينوب البنك المركزي عن ولي الأمر في فرض هذه الإجراءات. وقد سبق للهيئة الموافقة على هذا الأمر في محضرها السابق (2003/24).

بيع عقار مرابحة بعد شرائع بمزاد علني

- **السؤال**

يتقدم إلينا العميل بطلب شراء عقار له بواسطة المزاد العلني، ثم يقوم العميل بوعدنا بالشراء إذا تملكنا العقار بعد أن يرسو علينا المزاد، ونحن نقوم في هذه الحالة بتكليف موظفين ذوي خبرة ودراية في العقار لحضور المزاد والمشاركة فيه. فهل يجوز لنا أخذ أجرة لهؤلاء الموظفين الذين يبذلون جهدًا بحضورهم ومشاركتهم في المزاد، بالإضافة إلى قيامهم بعمل تقييم للعقار المعروض في المزاد سواء رسى علينا المزاد أم لا؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز أن يأخذ بيت التمويل الكويتي أجرة مقابل حضور ومشاركة موظفيه في المزاد وتقويمهم للعقار، حيث لا دخل للواعد بالشراء في العقار ابتداء. أما بعد تملك بيت التمويل الكويتي للعقار عن طريق المزاد ورغبته بالبيع على الواعد بالشراء، فيمكن حينئذ الاتفاق معه على السعر المناسب للطرفين.

معيار إلغاء الارتباط العقدي بين العميل والبائع في بيع المرابحة

- **السؤال**

من المتعارف عليه في شراء السيارات أو البضائع أن العملاء يدفعون ثمنًا لحجز البضاعة أو السيارة، ثم يتوجهون إلى البنوك لطلب التمويل عن طريق إحدى الصيغ الشرعية.

وبما أن هذا التصرف يدل على وجود ارتباط عقدي سابق بين البائع والعميل، والذي تمنع فتوى الهيئة من الدخول فيه إلا بعد إلغاء جميع ما تم من عقود أو إجراءات بين العميل والمصدر، ثم تنشأ معاملة جديدة بين المصدر أو وكالة السيارات وبيت التمويل الكويتي، من أجل ذلك كله نسأل عن معيار إلغاء ارتباط عقدي سابق بين العميل والمصدر أو الوكيل، أو بعبارة أخرى: ما الذي يفعله البنك كي يوصف بأنه ألغى الارتباط السابق وخاصة إذا كان العميل قد دفع للمورد مبلغًا من المال؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يمكن لبيت التمويل الكويتي ـ البحرين لكي يوصف بأنه ألغى الارتباط السابق بين العميل والمصدر أن يأخذ إقرارًا من العميل بعدم وجود أي ارتباط قائم بينه وبين المصدر.

أما إذا علم بيت التمويل الكويتي ـ البحرين بوجود ارتباط أو عقد بين العميل والمصدر، فله أن يرفض المعاملة مع العميل، أو أن يطلب ما يثبت وقوع الإقالة بين العميل والمصدر.

إنجاز معاملة المرابحة إلكترونيًّا بخفاء وسرعة

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

نتقدم بمشروع بطاقة التمويل الذكية، وهي عبارة عن بطاقة شبيهة ببطاقة الائتمان المعروفة، ولكن آليتها هي نفس آلية بيع المرابحة. فما الرأي الشرعي فيها؟

الجواب

ترى الهيئة عدم الأخذ بهذه البطاقة حسب الآلية الواردة فيها، لأن المرابحة الشرعية يجب فيها مراعاة قيود وشروط وقواعد بشكل متأن وملموس وظاهر ودقيق، في حين أن الآلية للبطاقة المقترحة تتمم سائر أعمال المرابحة بخفاء في أقل من دقيقتين إلكترونيًّا، مما تنتفي معه إمكانية التحقق والتثبت من تطبيق شروط المرابحة الشرعية بشكل ظاهر جلي، فتصبح كأنها صورية. وعليه: ترى الهيئة سدًّا للذرائع عدم جواز مثل هذه البطاقات. وإذا كانت هناك طريقة أخرى يمكن معها بروز قواعد المرابحة الشرعية؛ فيمكن تقديمها إلى الهيئة في حينه.

إضافة بعض المزايا لمن يقوم بشراء عقار بنظام المرابحة إذا تجاوز الثمن مبلغاً معيناً

- **السؤال**

تعتزم إدارة العقار المحلي طرح بعض المزايا الخاصة بالعملاء الذين يقومون بشراء عقار بنظام المرابحة، وقصرت الميزة ذات التكلفة العالية فقط في حالة تمويل العميل بمبلغ 60.000/000 د. ك، وعلى مدة 10 سنوات، ولأول مائة عميل يقوم بتوقيع عقد المبايعة في الفروع المعلن عنها في الفترة الخاصة بالحملة. فهل يجوز لنا استخدام عبارة: (في حالة تمويل العميل بمبلغ 60.000/000 د. ك سوف يحصل على الميزة كذا...)؟ وهل هناك شبهة شرعية علينا في حالة تطبيق مثل هذه الحملة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه إذا رغب العميل من تلقاء نفسه بشراء عقار من بيت التمويل الكويتي، وأراد بيت التمويل الكويتي تقديم بعض المزايا للعميل بشروط مناسبة معروفة ومألوفة، وبدون أن تكون مشجعة للاقتراض فلا ترى الهيئة مانعًا شرعيًّا من ذلك.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شراء بيتك معدات من المورد وتأجيرها للعميل وضمان المورد إعادة شرائها

- **السؤال**

تقدم لنا عميل يرغب في تمويله لاستئجار معدات نفطية، وذلك مقابل تعهد من المصنع (مدعم بخطاب ضمان من بنك خارجي) الذي يُصنع تلك الآلات، بأن يقوم بإعادة شراء تلك المعدات من بيتك مرة أخرى في حال لم توافق شركة نفط الكويت على استمرار العميل في تنفيذ المشروع.

فما الرأي الشرعي في ذلك الاتفاق مع وجود اتفاق منذ البداية على خصم نسبة أو قيمة (مجدولة) من ثمن إعادة الشراء حسب مدة استخدام المعدات؟

الجواب

فيما يخص شراء المعدات النفطية من المورد ثم بيعها على العميل مرابحةً بضمان المورد فلا مانع من ذلك.

أما شراؤها من المورد وتأجيرها على العميل وضمان المورد بإعادة شرائها من (بيتك) فهذا لا يجوز؛ لأن فيه معنى بيع العينة وبيع الوفاء.

وإذا فسخ عقد بيع الأجل بالمرابحة قبل انتهاء المدة فلبيت التمويل الكويتي أن يضع من القيمة ويحل سداد الثمن بطريقة (ضَعْ وتَعَجَّلْ) المبينة في الفتوى رقم (558) والفتوى رقم (591)[33] بمقدار ما أُخذ عليه ابتداءً زيادةً في الثمن.

إلزام العميل دفع مبلغ مالي على سبيل الأمانة في مرحلة الوعد للتثبت من جديته

- **السؤال**

عند فتح ملف للعميل الراغب بالشراء، وبعد إحضاره لمعظم الأوراق المطلوبة منه، وبعد الموافقة المبدئية على وضع العميل من الناحية المالية، نقوم بتوقيع العميل على نموذج الوعد

(33) انظر: الفتوى رقم (374) والفتوى رقم (391) الجزء الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الملزم الذي أقرته وأجازته هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في بيت التمويل الكويتي، وهو الأمر الذي يعتبر مطلبًا من مطالب بنك الكويت المركزي، ثم نقوم بتقييم العقار والكشف عليه، وبعد صدور تقرير التقييم وبدون إبداء أية أسباب يتراجع العميل عن وعده بالشراء، أو يقوم بتغيير العقار ويحضر عقارا آخر، مما يوقع ضررًا يتمثل في الآتي:

1 . تراجع العميل عن إتمام وعده الملزم بالشراء.

2 . خسارة في جهد الموظف تتمثل في خروج موظف الإدارة للكشف على العقار، وقد تكون أكثر من مرة وتشتمل على تصوير العقار وفحصه بالكامل وإعداد تقرير بذلك.

3 . خسارة في جهد الموظف تتمثل في الشرح والتفصيل وفتح الملف واستلام وتصوير المستندات والقيام بالاتصالات وعرض الملف للمراجعة وأخذ موافقة المسؤولين المبدئية.

لذا يرجى التكرم بإفادتنا شرعيًّا عن السؤال الآتي: هل يجوز الطلب من العميل دفع مبلغ من المال على سبيل الأمانة في مرحلة الوعد للاستيثاق من كونه جادًّا في طلبه العقار، على أنه إن عدل العميل عن شراء العقار يتم جبر الضرر الفعلي الذي يلحق ببيتك كما هو وارد أعلاه من هذا المبلغ؟

الجواب

رأت الهيئة أنه طالما كان بيت التمويل الكويتي هو المستفيد بداية من هذا التقييم فلا يتحمل الواعد بالشراء مصاريف الفحص على العقار، وعلى بيت التمويل الكويتي أن يتحقق من جدية الراغبين بالشراء حذرًا من ضياع جهده ووقته هدرًا.

بيع بيتك للعميل بضائع بمرابحة أو مساومة ثم قيامه بالوكالة عنه ببيع البضاعة وقبض الثمن

- **السؤال**

يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء بضائع متنوعة، وبعد تملكه للبضائع يبيعها على العملاء بالأجل مرابحة أو مساومة. فهل يجوز بعد ذلك لبيت التمويل الكويتي أن يتوكل عن العملاء للقيام ببيع بضائعهم وقبض الثمن؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يرشد العملاء الذين يشترون منه بضاعة إلى من يشتري منهم هذه البضاعة أو إلى من يتوكل عنهم في بيعها، على ألا يكون الطرف الذي يرشد إليه بيت التمويل الكويتي من الشركات التابعة له أو من الأفراد الذين لهم علاقة أو شراكة معه. أما توكيل العميل لبيت التمويل الكويتي في بيع البضاعة التي اشتراها منه فلا ترى الهيئة ذلك حتى تبتعد المعاملة عن شبهة العينة. وأما الفتوى الواردة في البند الثاني من المحضر (2004/1) فإنها لا تنطبق على هذا السؤال لأنها مخصوصة بحالة خاصة.

حكم شراء بيتك لعقار مع علمه باتفاق الواعد بالشراء مع البائع على دفع الفرق في المبلغ بين سعر البائع ومبلغ تقييم بيتك للعقار

- **السؤال**

تقدم إلينا عميل يعد بشراء عقار، وبعد الكشف على العقار تم تقييمه بمبلغ180000 د.ك، ثم تم إبلاغ المالك بنتيجة التقييم وقرار الإدارة بتثبيت سعر ال180000 د.ك، رفض المالك هذا السعر وطلب 200000 د.ك، وأفاد الراغب بالشراء بأنه مستعد لدفع الفرق.

والسؤال: ما الحكم الشرعي في هذه الحالة؟ وهل يجوز لنا شراء العقار مع علمنا باتفاق الطرفين على دفع الفرق؟

الجواب

يجب على بيتك أن لا يشتري السلعة إلا بما يراه ثمناً لها، حتى لا يتورط بشراء سلع أكثر من ثمنها، والأمانة تقتضي أن لا يشتري بيتك السلعة إلا بما يراه هو، ولا علاقة للواعد بذلك لأنه يشتري لنفسه.

فإذا دخلت السلعة في ملك بيتك ورغب الواعد بالشراء يستطيع بيتك أن يتفق معه على سعر بالنقد أو بالأجل مرابحة، ولا يجوز دخول الواعد ابتداءً لعدم وجود صفة له في هذا العقد بداية.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

حكم تمويل شراء عقار بنظام التملك الجزئي عن طريق المرابحة

- **السؤال**

تقدم عميل يعد بشراء عقار (شقة) بنظام التملك الجزئي لمدة عدد من السنوات بنظام المرابحة.

الأول: . (مشروع أجياد مكة) لمدة عشرين سنة يشترط فيه المالك تسليم الشقة شهرين بالسنة (ذو العقدة وذو الحجة) لاستئجارها كفندق خلال هذه الفترة ويسلم في فبراير 2007م.

الثاني: . (برج هاجر) تملك كامل لمدة خمسة وعشرين سنة فقط، لا يشترط المالك تسليم الشقة طوال فترة التملك ويسلم في نوفمبر 2007م.

السؤال هو: هل يجوز لنا تمويل هذين المشروعين أو أحدهما، علماً بأن المشروعين الآن تحت الإنشاء وقد بدأ العمل فيهما وحفر الأساسات، والتسليم الاول للمشروع في 2007/2م، والمشروع الثاني في 2007/11م؟

الجواب

إذا كانت الشقة معلومة وموصوفة وصفًا نافيًا للجهالة فلا مانع من أن يقوم بيتك بشراء المنفعة، وبعد أن يمتلكها له الحق في استخدام الشقة أو بيع منفعتها على من يشاء.

الشراء من شركة مملوكة لبيتك لها ذمة منفصلة في عقد المرابحة

- **السؤال**

استأجرت إحدى الشركات المملوكة لبيتك بالكامل منه عقاراً مع وعد بالشراء، وقد تقدم لنا واعد بالشراء يرغب في أن يقوم بيتك بشراء هذا العقار من الشركة المستأجرة وإعادة بيعه له بالمرابحة أو تأجيره له مع وعد بالشراء، وهذا يقتضي:

أولاً: أن يبيع بيتك العقار المؤجر للشركة المستأجرة والتي هي مملوكة له بالكامل.

ثانياً: أن يشتري بيتك العقار من الشركة المملوكة له بالكامل بعد أن تملكه هذه الشركة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بالشراء من بيتك.

ثالثاً: أن يبيع بيتك العقار إلى الواعد بالشراء بالمرابحة أو أن يؤجره له مع وعد بالشراء.

مع ملاحظة: أن الشركة المزمع التعامل معها من ضمن نشاطها بيع وشراء وبناء العقارات، ووفقاً لأحكام القانون الكويتي لها شخصيتها القانونية المستقلة المنفصلة عن بيتك.

فما الرأي الشرعي في هذه المعاملة؟

الجواب

يجوز لبيتك أن يشتري العقار من الشركة المستأجرة المملوكة بالكامل لبيتك ما دام لها ذمة مالية مستقلة وسددت قيمة العقار كاملة، كما يجوز لبيتك أن يبيع العقار مرابحة للواعد بالشراء.

صفقة مرابحة لشراء معدات متنوعة لصالح شركة تركية

- **السؤال**

نحن بصدد هيكلة وإبرام صفقة مرابحة لشراء معدات متنوعة لصالح شركة تركية، ونود الحصول على موافقتكم الكريمة من أجل المضي قدماً في تنفيذ هذه الصفقة.

وفيما يلي أهم الخصائص الرئيسية للصفقة المذكورة:

1 . تبلغ مدة هذه الصفقة 4 سنوات و3 أشهر.

2 . تم تقسيم مدة هذه الصفقة إلى 4 فترات حيث تمتد كل فترة لعدد 387 يوم.

3 . سيكون هناك أربعة تواريخ مرابحة مختلفة حسب كل فترة.

4 . سيكون تاريخ استحقاق كل فترة مرابحة كما يلي:

. الفترة الأولى: عند نهاية الفترة الأولى (من تاريخ السحب إلى التاريخ المصادف لمدة 387 يوم)

. الفترة الثانية: يتم تدوير ثلاث مرابحات في حين أن مرابحة واحدة ستستحق.

. الفترة الثالثة: يتم تدوير مرابحتين في حين أن مرابحتين فقط ستستحقان.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الفترة الرابعة: يتم تدوير مرابحة واحدة فقط واستحقاق 3 مرابحات.

يقوم الممولون بتوفير الأموال للمضارب (بيت التمويل الكويتي في هذه الصفقة) على أساس إلزامي لمدة 4 سنوات و3 أشهر، يتم دفع المبلغ الأصلي فقط الناتج عن المرابحات غير المدورة إلى الممولين، ويتم توزيع الأرباح على أساس ربع سنوي إلى الممولين، ويتم تحديد الأرباح (على أساس سعر الليبور لمدة سنة واحدة)

فما الرأي الشرعي في الهيكلة المذكورة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يجوز عقد صفقات المرابحة، وتكون هذه الصفقات بأوقات مختلفة، وتكون كل صفقة منفصلة عن الأخرى، ويكون الوعد في إبرام الصفقات ملزماً من طرف واحد (بيتك)، على أن تُراعى الضوابط الشرعية لكل صفقة.

مسألة «ضع وتعجل»

- **السؤال**

اشترى أحد العملاء «قسيمة» أرض بمبلغ 82 ألفاً بالأجل مرابحة، دفع منها 40 ألف دينار كويتي مقدماً، و10 آلاف دينار كويتي مقسطة، فأصبح المجموع خمسين ألفاً، وبقي اثنان وثلاثون ألفاً مقسطة، ولكنه اقترض وتعجل بالوفاء بالسداد عام 1996م، وموعد انتهاء السداد عام 2003م، ورجى التكرم بحسم مبلغ أرباح المرابحة التي تعجل بها، نظراً لظروفه وحاجته الماسة.

فما الرأي الشرعي في ذلك؟

الجواب

أحالت الهيئة على فتواها السابقة:

«يجب ألا تكون الحطيطة (ضع وتعجل) قاعدة عامة، لكيلا تؤخذ على بيت التمويل الكويتي، بل تنفذ في أضيق الحدود وفي حالات خاصة، ويكون هذا الاستثناء للسيد/ رئيس مجلس الإدارة أو

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

من يخوله، وينبغي أن يكون العلم بهذا عند العملاء، حتى لا يعتبروها قاعدة كلية، لأنها استثناء، والاستثناء لا يصلح قاعدة، ولا يتوسع فيه». كتاب الفتاوى الشرعية ـ الجزء الرابع ـ صفحة: 51[34].

ولأن مثل هذا السؤال يتكرر مأخذاً من قبل العملاء بكثرة على بيت التمويل الكويتي حسب رأيهم.

إرسال المورد البضاعة للعميل الواعد بالشراء قبل فتح الاعتماد

- **السؤال**

تقدم إلينا أحد العملاء بطلب اعتمادات مرابحة لتطوير مشروع مدينة الألعاب المائية (أكوا بارك)، وتمت الموافقة على طلبه في العام الماضي، ولكنه لم يباشر فتح الاعتمادات إلا في هذه السنة، وقد كان العميل جاهلاً بتفاصيل اعتمادات المرابحة فقام بإعطاء اسمه (شركة الجزيرة للمشروعات الترفيهية) للمورد الذي أرسل له البضائع من قبرص قبل تاريخ فتح الاعتماد على أساس من ثقته بالعميل، وقد اكتشفنا حين وصول البضاعة إلى ميناء الكويت أن تاريخ تصديرها كان قبل فتح الاعتماد بعشرين يومًا. يرجى التكرم بتوجيهنا إلى كيفية تصحيح هذا التصرف من العميل حسب الأحكام الشرعية.

الجواب

استمعت الهيئة إلى إفادة من إدارة الائتمان، بَيَّنَت ملابسات عدم دراية العميل الكافية بأحكام المرابحة الشرعية، وتسرعه في قبول تصدير البضائع له من قبل المورد مباشرة قبل شراء بيت التمويل الكويتي. وعليه: فإن الهيئة ترى أنه ما دامت البضائع (المعدات) لا تزال في ميناء الكويت، فيجب أن يتسلمها بيت التمويل الكويتي مالكًا لها بالشراء، بعد دفع قيمتها للمُصَدِّر، ثم يبيعها على العميل (شركة الجزيرة) مرابحة.

منتج المرابحة التعليمي الجامعي

- **السؤال**

نظرًا للتطورات التي طرأت على قانون التعليم وصدور الإذن بافتتاح جامعات أهلية

(34) انظر: الفتوى رقم (391) الجزء الثاني.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

داخل الكويت، وفروع للجامعات الخارجية في الكويت، فإن إدارة المرابحة تعتزم طرح منتج يلبي حاجة الشريحة المجتمعية المتصلة بهذه التطورات، وذلك عبر منتج المرابحة التعليمي، حيث يستهدف هذا المنتج تحقيق الثمرات التالية:

1 . خدمةَ طلبة الدراسات الجامعية الذين لا تستوعبهم جامعة الكويت، وإعفاءهم من مشقة السفر إلى الخارج.

2 . تقليل مخاطر تعرض الفئة الشبابية لأخطار الانحراف والتغريب، فيما لو تم منحهم الدراسة داخل الكويت وبأقساط ميسرة.

3 . إعادة تدوير الإنفاق الأسري على التعليم داخل الكويت بدلاً من إنفاقها خارج الكويت.

4 . المساهمة مع المؤسسات التعليمية في خدمة مسايرة التنمية عبر تشجيع ودعم الاستثمار في العنصر البشري الشبابي.

لذلك وانطلاقًا من الدور الإنساني في تقديم وتوفير خدمة تستطيع بها الأسر الكويتية الاستفادة والرقي، فإن إدارة المرابحة تود أن تتقدم باقتراح يهتم بالجانب الخدمي، وذلك بتصميم منتج يراعي حاجات ودخول الأسر الكويتية بطريقة لا تتعارض مع الدور الإنساني والخدمي لتلك الفئة.

فما رأي الهيئة الموقرة في هذا المنتج؟

الجواب

تداولت الهيئة المنتج التعليمي الوارد في السؤال وبحثت الموضوع من كافة جوانبه لما له من أهمية، ولوجود نية في افتتاح جامعات متعددة في الكويت.

ورأت الهيئة بعد التداول والبحث أنه يمكن الموافقة على دخول بيت التمويل الكويتي بهذا المنتج في نطاق التعليم الجامعي فقط دون غيرها من مراحل التعليم العام، بحيث يقوم بيت التمويل الكويتي بشراء عدد محدد من المقاعد الجامعية مسبقًا ويدفع ثمنها ابتداء، وبعد تملكه لها يجوز له أن يطرحها على من يرغب بشراء شيء منها.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وتشير الهيئة هنا إلى أن هذه الموافقة على المنتج التعليمي في المرحلة الجامعية فقط لا تتناقض مع رأي الهيئة السابق في منع المنتج التعليمي عمومًا، إذ إن الفتوى السابقة بنيت على أن بيت التمويل الكويتي وغيره من المؤسسات درجوا على دعم وإعانة طلبة التعليم الابتدائي والمتوسط والثانوي بواسطة الصناديق الخيرية الرسمية.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب التورق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التورق لتأمين بعض الاحتياجات

- **السؤال**

استنادًا إلى فتوى الهيئة الموقرة في الفقرة (ب) من البند (أولا) من المحضر رقم (2003/24) لاجتماعكم المنعقد في 2003/9/16 م، والتي نصت على ما يلي: (رأت الهيئة أن منتج التورق الذي أجازته في فتاواها السابقة مأخوذ فيه بعين الاعتبار بعض الضوابط مثل: توفر أركان عقد البيع، والملاءة المالية للعميل بحيث يكون قادرًا على الوفاء بالتزاماته تجاه البنك، وألا يكون العميل معتادًا على التعامل بالتورق، وعدم وجود بديل تمويلي شرعي، وأن يبقى استخدام التورق ضمن أضيق الحدود ولأغراض مشروعة وبموافقة المراقب الشرعي لكل قطاع) اهـ. فإننا نتقدم منكم بطلب معرفة الرأي الشرعي في إمكانية التعامل بالتورق لتمويل الاحتياجات الموضحة أدناه، والتي لا يبدو لنا إمكانية تمويلها بالصيغ التمويلية الشرعية النمطية الأخرى مثل المرابحة أو الإجارة أو الاستصناع. وهذه الاحتياجات هي:

. تأمين عوائد معيشية لأصحاب المشروع أثناء فترة التنفيذ والبناء في حالة وجود عقد الاستصناع.

. مصاريف تأسيس المشاريع ومصاريف ما قبل التشغيل.

. سداد الإيجارات.

. تمويل المالك لتنفيذ مشروع بناء مجمع سكني لكون المالك هو المقاول (أي ذمة مالية واحدة).

. سداد الرواتب.

. تأسيس الشركات.

. إعادة جدولة.

. سداد التزامات عميل تجاه بنوك أخرى لاستقطاب العميل إلى بيتك (جانب تسويقي).

. أسلمة الدَّين.

. سداد الدفعة المقدمة للمقاول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

. توفير مبالغ لسداد التوزيعات النقدية في الشركات المساهمة.

فما الرأي الشرعي في إجراء التورق لمثل هذه الحالات؟

الجواب

رأت الهيئة أنه ما دام التورق جائزًا ضمن ضوابطه الشرعية الواردة في الفتوى المشار إليها في نص السؤال آنفًا، فلا مانع أن يتم إحالة كل حالة من حالات التورق التي يتقدم بها العملاء إلى المراقب الشرعي للقطاع المعني، حيث إن له أن يُقَدِّر في ضوء ما يظهر له بعد التقصي: إن كانت المعاملة ضرورية أنجزها، وإن لم تكن كذلك امتنع إنجازها.

مذكرة تورق

- **السؤال**

يرجى عرض ما جاء في البند (الرابع) من المذكرة (2001/8) على الهيئة الموقرة لإبداء الرأي الشرعي فيها، ونص البند ما يلي:

عرض عقد اتفاقية التورق المقدم من الشركة الأولى للاستثمار إلى إدارة الائتمان في (بيتك) لأخذ الموافقة الشرعية عليه. (مرفق نص الشروط والأحكام العامة المنظمة لاتفاقية شراء ثم بيع السلع والمعادن بين الشركة الأولى للاستثمار وبيت التمويل الكويتي).

الجواب

اطلعت الهيئة على نص المذكرة المرفقة المتضمنة للشروط والأحكام المنظمة لاتفاقية شراء ثم بيع السلع والمعادن بين الجهتين المذكورتين في السؤال.

وتبين أنها موافقة لفتوى الهيئة السابقة التي سبق أن أجازت فيها التورق وما يجوز للأصيل يجوز للوكيل، مع تأكيد الهيئة على أن تكون البضائع من السلع العالمية الدارجة التي لا يتضرر مشتريها عند إعادة بيعها.

حكم التورق لشركة يملك فيها بيتك ما نسبته 85 ٪

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **السؤال**

هل يجوز إجراء تورق لشركة يملك فيها بيت التمويل الكويتي نسبة 85% والباقي لمساهمين آخرين، وقد زودتنا الشركة بكشف تدفقاتها النقدية، والذي يعكس قدرة الشركة على السداد خلال اثني عشر شهرًا، علمًا بأن التورق المطلوب لتغطية عجز السيولة الحالي في الشركة؟

الجواب

ترى الهيئة أنه ما دام التورق جائزًا بشروطه، ولها فيه فتاوى سابقة (انظر الفتاوى رقم 131 صفحة 130، ورقم 81 صفحة 92 من الجزء الموحد لكتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية)[35]، فإنه لا مانع من إجراء عملية التورق المسئول عنها بشروط وضوابط التورق.

حكم التورق في الأسهم
وحكم بيع البضاعة لنفس الشركة المالكة الأولى

- **السؤال**

لوحظ في الآونة الأخيرة زيادة في طلب العملاء على معاملات التورق، وذلك لسد حاجة مادية لديهم. وقامت الإدارة بمنح الموافقات الائتمانية لبعض المواد الإنشائية مثل (الحديد ـ الإسمنت)، وهذه المواد لا تتمتع بأسعار ثابتة في السوق، مما يؤدي إلى خسارة مادية لدى بعض العملاء نتيجة عدم ثبات تلك الأسعار، وهذا ما يدفعنا إلى التفكير بطرح بعض البدائل من منطلق مساعدة العميل ومحاولة التقليل من خسائره المادية، وذلك من أجل المحافظة على قاعدة عملائنا وثنيهم عن تحويل رواتبهم إلى البنوك التجارية الأخرى للحصول على قروض شخصية. وبناء على ما سبق ذكره نود طرح الاستفسارات التالية:

1 . هل يجوز التعامل بالأسهم كنظام للتورق بدلاً من معاملات (الإسمنت . الحديد) وذلك لضمان أقل الخسائر على العملاء بحيث يقوم العميل بتوكيل «بيتك» ببيع الأسهم بعد

(35) انظر: الفتوى رقم (228) والفتوى رقم (229) الجزء الأول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شرائها؟

2 . هل يجوز للعميل بعد الشراء من «بيتك» بنظام التورق البيع على نفس الشركة التي قام «بيتك» بالشراء منها؟ وكمثال على ذلك: لو تقدم أحد العملاء بعرض أسعار لشراء بضاعة (تورق) من أحد الموردين الذين يتميزون بالثقة لدى القطاع التجاري في «بيتك»، وبعد شرائها من قبل «بيتك» وبيعها على العميل قام الأخير بعرضها في السوق على التجار، ووجد أن أفضل الأسعار هو السعر المقدم من نفس الشركة التي تم الشراء منها، فهل يجوز في هذه الحالة بيع العميل للبضاعة على نفس المورد الذي قام «بيتك» بشرائها منه؟

3 . هل يجوز للعميل بعد شراء «بيتك» جزءًا من مخزون أحد الشركات (شراء جملة) وبيعها على العملاء (بيع مفرد) أن يقوم العملاء ببيع البضاعة على نفس المورد الذي قام «بيتك» بالشراء منه؟

الجواب

بالنسبة للفقرة (1) من السؤال فإن الهيئة تلاحظ أن الأسهم غير منضبطة ومختلفة الأنواع ومخاطرها كثيرة حسبما حدث في السابق محليًّا ودوليًّا، ولذلك ترى الهيئة البعد عن التورق في هذا النوع من المعاملات، وهذا يتمشى مع السياسة الإدارية والمالية في بيت التمويل الكويتي.

أما الفقرة (2) من السؤال فلا ترى الهيئة جواز الصورة المعروضة فيها من التورق لأنه ملحوظ فيها أنها عملية تمويلية فقط.

وبالنسبة للفقرة (3) من السؤال فإن الهيئة ترى أنه إذا كانت البضاعة يملكها بيت التمويل الكويتي، والمشتري من بيت التمويل الكويتي له الحرية التامة في بيعها على من يشاء، ويحوزها حيازة شرعية، وليس هناك اتفاق مسبق في بيعها على البائع نفسه لبيت التمويل الكويتي، فلا مانع من ذلك شرعًا.

سؤال بشأن منح خط ائتماني على شكل عمليات تورق

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تقدمت شركتان إلى بيت التمويل الكويتي بطلب الحصول على خط ائتماني (على شكل عمليات تورق) لتمويل مشروع إنجاز برج زمزم السكني ضمن مشروع مكة الاستثماري، والواقع ضمن مشروع مجمع الحرم السكني (وقف الملك عبد العزيز ـ قلعة أجياد)، بالإضافة إلى طلبهم معرفة استعداد (بيتك) لتقديم تعهد مالي للاستثمار المباشر في هذا المشروع والمبلغ المقدَّر له.

وبناء على ما تقدم، ونظرًا لآلية التمويل المحددة للمشروع المرفقة بنص السؤال والتي تخص أطرافًا أخرى غير بيت التمويل الكويتي، وبعد مراجعة المنتجات التمويلية المتاحة، تم تقديم الموافقة على طلب التمويل من خلال عمليات التورق.

والسؤال هو: هل يجوز تنفيذ هذه العمليات مع تلك الشركتين مع اقتراح أية منتجات تمويلية بديلة؟

الجواب

رأت الهيئة أن التورق جائز في أضيق الحدود حسبما نصت عليه الفتاوى السابقة للهيئة، ويمكن الرجوع إلى الفتاوى ذوات الأرقام 81 و131 و140 و157 في الصفحات 92 و130 و140 و152 على التوالي من الجزء الموحد من كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية[36].

أما من الناحية المالية بخصوص إمكانية الموافقة على مقدار التمويل الممنوح في عمليات التورق للشركتين فهذا من اختصاص مجلس الإدارة الذي يجعل لكل شركة حدًّا يتناسب مع رأسمالها ونظامها وضماناتها.

حكم عمليات التورق التي تُجرى في القطاع التجاري

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في عمليات التورق التي تُجرى في القطاع التجاري حسب الضوابط

(36) انظر: الفتوى رقم (229) والفتوى (228) والفتوى (127) والفتوى (230) الجزء الأول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الشرعية والقواعد المرعية في مثل هذا النوع من البيوع. وإليكم مثالاً لذلك: إذا جاء شخص ما يريد شراء بضاعة من (بيتك) ووافق (بيتك) على بيعه مرابحة بالأجل، فإن (بيتك) يقوم ببيع هذه البضاعة عليه ويمكنه من حرية الاستلام، إن شاء اقتناها أو باعها لغير (بيتك)؟

الجواب

رأت الهيئة أن هذه الأمور التي تم شرحها جائزة شرعًا.

حكم إجراء تورق لشركات بقصد التخلص من ديونها الربوية

- **السؤال**

يتقدم إلى (بيتك) عدد من الشركات بطلب تمويلهم لسداد مديونيتهم لدى بنوك تقليدية (ربوية)، وذلك سعيًا من تلك الشركات لأسلمة تعاملاتهم المالية وتحويلها لتكون شرعية، وبعض هذه الشركات تكون جيدة ماليًّا ومنتظمة في السداد، ومعظم هذه الديون لا يمكن تسويتها وإعادة صياغتها بشكل شرعي إلا من خلال توفير السيولة والسداد النقدي للبنوك الدائنة.

فهل يجوز تقديم عملية تورق لمثل هذه الحالات، وما الضوابط الشرعية لتنفيذ عملية التورق لهذا الغرض؟

الجواب

إذا رغب من يريد التخلص من ديونه الربوية والتعامل بطريقة مشروعة من التعاملات الربوية عن طريق التورق، وتبين لبيت التمويل الكويتي حسن نيته، وأبدى سببًا مقنعًا، وترجح صدقه في ذلك؛ فهذا من الأمور المحمودة التي يجب معاونته عليها.

ويجب أن تجري هذه المعاملة مع العميل المتورق على أسس شرعية، وذلك بأن يقوم بيت التمويل الكويتي ببيع البضاعة عليه وتمكينه من القبض والحيازة، ومن ثم يتصرف العميل المتورق ببيع البضاعة إذا شاء على من يشاء غير بيت التمويل الكويتي واستلام الثمن.

والأولى في معاملات التورق ألا يتوكل بيت التمويل الكويتي عن العميل المتورق بيع بضاعته التي اشتراها، وفي حال قبول بيت التمويل الكويتي للوكالة عن العميل فلا يبيع على نفسه، ويجوز

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

للعميل المتورق أن يوكل بيت التمويل الكويتي بإجراء مثل هذه العمليات نيابة عنه بتوكيل صريح.

نموذج عقد صفقات مرابحة سلع (تورق)

- **السؤال**

بهدف تدعيم استراتيجية النمو طويلة الأجل لـ «بيتك»، وإيجاد مصادر تمويل خارجية طويلة الأجل وبالعملات الأجنبية والمحلية تدعم هذه الاستراتيجية وتساهم في تقليص الفجوة ما بين آجال استحقاقات مصادر الأموال واستخداماتها، مما يساهم في رفع التصنيف الائتماني الحالي لـ «بيتك»، قامت إدارة الاستثمار الدولي . وبعد الحصول على موافقة مدير الإدارة القانونية . بتكليف أحد المكاتب القانونية العالمية المتخصصة بصياغة نموذجي عقد لصفقات مرابحة سلع (تورق)، يقوم «بيتك» باستخدامهما كنموذجين معتمدين لإبرام مثل هذه العقود مع مجموعة منتقاة من البنوك والمؤسسات المالية العالمية. وقد خلصت هذه الدراسة إلى اقتراح هيكلين لمثل هذه العقود، وللمزيد من الإيضاح نعرض تفاصيل الهيكلين المذكورين مع العلم بأننا قمنا بتسمية البنك أو المؤسسة المالية باسم «العميل» وتسمية وسيط السلع الدولية باسم «البائع» و «المشتري» في الاتفاقية الأولى:

هيكل الاتفاقية الأولى (وكالة): يتعامل فيها بيت التمويل الكويتي مع وسيط السلع الدولية:

1 . يقوم «العميل» وفق اتفاقية وكالة بتعيين بيت التمويل الكويتي وكيلاً له، وذلك للتصرف نيابة عنه في شراء وبيع السلع الدولية من غير الذهب والفضة والمطعومات.

2 . يقوم «بيتك» بإبلاغ «البائع» برغبته ونيته في شراء السلع (عبر مكالمة هاتفية) وكيلاً عن «العميل»، ثم يقوم «البائع» بإرسال عرض سعر إلى «بيتك».

3 . يقوم «بيتك» بإرسال عرض إلى «العميل» يبين فيه تفاصيل السلع التي يرغب بشرائها من «البائع» نيابة عن «العميل» بيعاً حالاً مع وعد ملزم غير قابل للإلغاء من «بيتك» للعميل بأن يشتري «بيتك» السلع مرة أخرى من «العميل» مؤجلة.

4 . يقوم «العميل» بإرسال الموافقة على العرض أعلاه إلى «بيتك».

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

5 . في حالة الموافقة يقوم «بيتك» بإرسال ما يفيد تأكيد هذه الموافقة إلى البائع.

6 . يقوم «البائع» بالاحتفاظ بالسلع لحساب «بيتك» لديه وإرسال بيان السلع المشتراة إلى «بيتك».

7 . يقوم «بيتك» بإيداع سعر السلع المشتراة في الحساب البنكي للبائع لديه.

8 . يقوم «بيتك» بإصدار تعليماته إلى «البائع» ببيع السلع حالاً، ثم يقوم «البائع» ببيع السلع إلى طرف ثالث نيابة عن «بيتك».

9 . عند استلام «بيتك» إشعاراً من «البائع» ببيع السلع يقوم «بيتك» بخصم القيمة من حساب «البائع» لديه وقيدها في حساب «بيتك».

10 . يقوم «بيتك» بإرسال الإخطار النهائي عن إتمام صفقة البيع إلى «العميل» من خلال رسالة SWIFT.

11 . وعند استلام رسالة SWIFT يقوم «العميل» بتسديد مبلغ تكلفة السلع المشتراة إلى «بيتك».

هيكل الاتفاقية الثاني (مرابحة):

1 . عدم تعامل «بيتك» مع وسيط السلع، ووفق ترتيب خطوات مشابه للهيكل الأول، باستثناء ما يلي:

2 . يقوم «بيتك» بشراء سلعة مؤجلة من البائع (بنك أو مؤسسة مالية أو أي شركة أخرى) ويكون ضمانها على «بيتك».

3 . يوكل «بيتك» البائع ببيع السلعة بثمن حال إلى طرف ثالث وتحويل المبلغ إلى «بيتك».

السؤال: هل يجوز لـ «بيتك» استخدام أي من هذين الهيكلين المذكورين أعلاه؟ وذلك حتى يتسنى لنا إفادة مدير الإدارة القانونية في «بيتك» بالموافقة الشرعية عليهما للاعتماد النهائي لهما.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

رأت الهيئة الموافقة من حيث المبدأ على الهيكلين، على أن يتم تقديم الصيغة النهائية إلى الهيئة عند إجراء أي تعديل.

حكم إجراء تورق لعميل يحتاج إلى إصدار شهادة رصيد

- **السؤال**

هل يجوز إجراء بيع تورق لعميل يحتاج إلى إصدار شهادة رصيد، علمًا بأن المبلغ سوف يحجز إلى حين إصدارها؟

الجواب

ترى الهيئة أن بيع التورق جائز ما دام منضبطًا بشروطه الشرعية التي أجازتها في الفتاوى السابقة، وترى الهيئة العمل بالأحوط لحفظ حقوق بيت التمويل الكويتي، لذا فلا مانع من أخذ الرهن قبل إبرام العقد كما هو الأصل، سواء كان الرهن نقودًا أو عقارًا.

حكم التمويل عن طريق التورق

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في مقترح التمويل عن طريق التورق لبيت التمويل الكويتي ـ ماليزيا؟

وهذا نصُّه:

التعريف: التّورق في الاصطلاح: أن يشتري سلعة نسيئة، ثم يبيعها نقدًا لغير البائع بأقل أو أكثر مما اشتراها به، ليحصل بذلك على النّقد.

مشروعية التورق: التورق جائز شرعًا عند جمهور الفقهاء، لعموم قوله تعالى: {ﭦ ﭧ ﭨ}، ولقوله صلى الله عليه وسلم **ـ لعامله على خيبر: «بع الجَمْعَ بالدراهم، ثم ابتع بالدراهم جنيبًا» [رواه الشيخان] ولأنه لم يظهر فيه قصد الربا ولا صورته. وكرهه عمر بن عبد العزيز ومحمد بن الحسن الشيباني. وقال ابن الهمام: هو خلاف الأولى، واختار تحريمه ابن تيمية وابن القيّم**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

لأنه بيع المضطر، والمذهب عند الحنابلة إباحته.

وقد اعتمدت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي عملية التورق في فتاواها رقم 81، 131، 140 و157[37].

مراحل عملية التورق المقترحة: تكون عملية التورق (المقترحة) لتوفير السيولة لبعض العملاء، وذلك بسلوك المراحل التالية:

أ ـ المواعدة مع العميل: وذلك بوعده بالبيع إليه بالأجل لما سيتم شراؤه لصالح بيتك ـ ماليزيا.

ب ـ الشراء من السوق الدولية: يقوم بيتك ـ ماليزيا بشراء السلعة من السوق الدولية من سمسار السلعة بالنقد، عن طريق الشاشة مع طباعة عقد، أو عن طريق تبادل تلكسات، أو أي الطرق المشروعة الأخرى، مع تحديد السلعة المبيعة تحديدًا كافيًا.

ج ـ البيع للعميل بالأجل: بعد تملك بيتك ـ ماليزيا للسلعة يبيعها إلى العميل بالأجل مرابحة أو مساومة بثمن محدد.

د ـ يقوم العميل ببيع البضاعة التي صارت مملوكة له في السوق الدولية. ويتم هذا البيع بالنقد عن طريق السمسرة.

الجواب

اطلعت الهيئة على نص منتج التمويل عن طريق التورق لبيت التمويل الكويتي ـ ماليزيا؛ ورأت أنه موافق لفتاواها عن التورق. وعليه: فلا مانع شرعًا من العمل به في بيت التمويل الكويتي ـ ماليزيا.

إجراء تورق لأحد العملاء لسداد مديونيته المستحقة لبيتك

- **السؤال**

هل يجوز إجراء عملية تورق لأحد عملائنا لسداد مديونيته المستحقة لطرف «بيتك»؟ علمًا

(37) انظر: الفتوى رقم (228) والفتوى رقم (127) والفتوى رقم (230) الجزء الأول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بأن العميل مليء ماليًّا ولكن يرغب بالتورق تنظيمًا للسيولة.

الجواب

ترى الهيئة أن التورق بشروطه الفقهية جائز شرعًا، على ألا يكون مبلغ التورق مشروطًا وفاء لدين بيت التمويل الكويتي على عميله المتورق. وتنبه الهيئة إلى مراجعة فتواها السابقة الواردة في الفقرة (ثالثا) من البند (الأول) من المحضر السابق (2001/01).

إجراء تورق لسداد مديونية ربوية سابقة

- **السؤال**

قامت شركة عقارية بشراء عقار، واتفقت مع البائع الأصلي على استلام تلك العقارات خلال سنة لحين تنفيذ البنية التحتية للعقار، وبأن تقوم الشركة بسداد قيمة العقار على دفعات خلال تلك المدة، ولقد قامت الشركة بسداد جزء كبير من هذه الدفعات باستخدام أموالها الذاتية أو من التمويل المقدم لها من بنوك أخرى، ولقد تقدمت لنا الشركة بطلب الحصول على تمويل لسداد الجزء المتبقي من المبالغ المستحقة عليها لصالح البائع الأصلي، فهل يجوز تمويل الشركة من خلال إجراء عملية تورق لسداد الدفعات المستحقة عليها للبائع الأصلي، وكذلك لسداد مديونيتها تجاه البنوك الأخرى؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز لبيت التمويل الكويتي إجراء عملية تورق لهذه الشركة التي تنوي استخدام جزء كبير من مبلغ التورق في سداد ديون ربوية سابقة.

إجراء تورق لشراء أسهم في شركة الاتصالات المتنقلة

- **السؤال**

ما الرأي الشرعي في التورق لشراء أسهم في شركة الاتصالات المتنقلة؟

الجواب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ما دام العميل قد صرح بغرضه من التورق أمام موظفي بيت التمويل الكويتي، وأن هذا الغرض من التورق لشراء أسهم شركة أصل عملها مباح ولكنها تقرض وتقترض بالربا أحيانًا، فإنه لا يجوز تمويل هذا العميل عن طريق التورق بناء على ضوابط الهيئة.

التورق في أسواق السلع الدولية

- **السؤال**

بناء على تعليمات السيد المدير العام بالتأكد من الالتزام بما جاء في محضري هيئتكم الموقرة رقمي (2004/1) و (2005/18) بشأن توكيل العميل المتورق لـ «بيتك» ببيع البضاعة وقبض الثمن، وبأن يكون التوكيل بشكل صريح ومستقل، يرجى الإحاطة بأن عمليات التورق التي تنفذ من قبل إدارة الائتمان تتميز بضخامة مبالغها مما يجعلها تتطلب إجراء عملية التورق من خلال الأسواق والسلع العالمية، والتي تتطلب كذلك توفر قنوات اتصالات وتداول عالمية.

ونظرًا لعدم توفر هذه القنوات للعميل يتم توكيل «بيتك» ببيع السلع المتورق بها في السوق العالمية وقبض الثمن نيابة عن العميل، ويتم التأكد من وجود فاصل واضح في مراحل قيام «بيتك» بالشراء الفعلي للسلع ثم البيع على العميل مرابحة بالأجل ثم أخذ التفويض من العميل بالبيع وقبض الثمن، كما أن التوكيل بشكل صريح ومستقل يتم ضمن عقد الشراء والتفويض بالبيع الذي تم عرضه على هيئتكم الموقرة ضمن العقود المعمول بها لدى إدارة الائتمان، كذلك يسرنا إحاطتكم بأن إدارة الائتمان تراعي بشكل دقيق ضوابط استخدام منتج التورق الواردة في محضر هيئتكم الموقرة رقم (2003/24)، فما رأي الهيئة الموقرة في ذلك؟

الجواب

رأت الهيئة أن يبقى العمل على ما درج عليه بيت التمويل الكويتي في عمليات التورق التي تتم في أسواق السلع العالمية، وذلك بأن يقوم العميل المتورق بتفويض بيت التمويل الكويتي لتوكيل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

من يراه خارج الكويت للقيام ببيع بضاعة العميل المتورق التي اشتراها مرابحة بالأجل من بيت التمويل الكويتي، وأن يقبض هذا الوكيل ثمن البضاعة ويحولها إلى حساب العميل المتورق لدى بيت التمويل الكويتي.

حكم التورق عن طريق بيع وشراء زيت النخيل الخام ومشتقاته

- **السؤال**

يقترح البنك المركزي الماليزي أن ترتب المصارف الإسلامية في ماليزيا عملية التورق عن طريق بيع زيت النخيل الخام وما يشتق منه، والذي يتداول كثيرا في السوق الماليزية. والجدير بالذكر أن ماليزيا تعتبر من أهم المصدرين لزيت النخيل الخام في العالم، وهذا الزيت يتداول في بورصة السلع في ماليزيا.

وقد سبق أن أجازت الهيئة الموقرة عملية التورق عن طريق بيع السلع في السوق الدولية، وغالبًا تكون في الدول الغربية على أساس المرابحة أو المساومة.

وفقًا لهذه العملية: قد اقترحت إدارة الخزينة في بيتك . ماليزيا أن يرتب بيتك . ماليزيا عملية التورق لتوفير السيولة لبعض عملائه، وذلك عن طريق بيع وشراء زيت النخيل الخام وما يشتق منه، عن طريق سمسرة في بورصة ماليزيا، أو في مخازن زيت النخيل الخام في ماليزيا، بسلوك المراحل التي قد سبق أن وافقت الهيئة الموقرة عليها.

فهل يوجد مانع شرعي من ذلك؟

الجواب

لا مانع من التورق ببضاعة زيت النخيل الخام أو غيره إذا التزم البنك شروط التورق الشرعية.

إجراء عقود تورق مع شركة تشتري الطوابع وكروت الاتصال الدولي

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

نظرًا لطبيعة عمل إحدى الشركات (الشبكة الآلية للتوزيع) التي تقوم على شراء الطوابع وكروت الاتصال الدولي من وزارة المالية وتوزيعها، وهذا يتطلب إجراء صفقات تورق متعددة بيننا وبين الشركة لتتمكن من استخدام السيولة في الشراء من وزارة المالية، فهل يجوز الاستمرار في توقيع عقود التورق مع هذه الشركة؟

الجواب

رأت الهيئة أنه ما دام كل عقد تورق يعتبر جديدًا عن سابقه، وهناك مدة تقطع الاستمرارية مثل 6 شهور أو أكثر، فلا مانع من توقيع عقود التورق مع الشركة نفسها، مع وجوب ملاحظة الفتوى الواردة في البند الثاني من المحضر السابق رقم (2003/24)، وهذا نصُّها:

(رأت الهيئة أن منتج التورق الذي أجازته في فتاواها السابقة مأخوذ فيه بعين الاعتبار بعض الضوابط مثل توفر أركان عقد البيع، والملاءة المالية للعميل بحيث يكون قادرًا على الوفاء بالتزاماته تجاه البنك، وألا يكون العميل معتادًا على التعامل بالتورق، وعدم وجود بديل تمويلي شرعي، وأن يبقي استخدام التورق ضمن أضيق الحدود ولأغراض مشروعة وبموافقة المراقب الشرعي لكل قطاع).

الحكم الشرعي لثلاث طرق مناسبة لإتمام عملية بيع فلل للعملاء

- **السؤال**

قام بيت التمويل الكويتي بشراء أرض، وستقوم شركة المدير الكويتي حسب الاتفاق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مع بيت التمويل ببناء عدد (83) فيلا على أرض هذا المشروع من حسابها الخاص، وقد تم الاتفاق مع بنك التسليف والادخار على إمكان بيع الفلل بقرضه للمواطن الذي تنطبق عليه شروط البنك والمؤسسة العامة للرعاية السكنية، حيث يتم ـ من خلال هذا الاتفاق ـ تمويل تكلفة البناء على دفعات من بنك التسليف أو من بيع الفلل لمواطنين آخرين دون علاقة مع بنك التسليف والادخار.

ونرى أن هناك ثلاثة طرق مناسبة لإتمام عملية البيع للعملاء، وهي:

1 ـ افتراض أن قيمة الأرض وبناء الفيلا مشروع واحد يمكن بيعه وتسلم دفعة أولى من ثمنه عند تسجيل الأرض باسم المشتري، ودفعة ثانية بعد صب القواعد، ودفعات أخرى يتم الاتفاق عليها حسب مراحل المشروع إلى أن يتم الانتهاء منه، ويتم تحصيل هذه الدفعات من المشتري نقدًا أو بالأجل أو من بنك التسليف والادخار.

2 ـ بيع المشروع بعقد واحد للأرض والبناء، مع تحديد سعر منفصل للأرض وسعر آخر للبناء، شريطة أن يتم البناء عن طريق شركة المدير الكويتي بالسعر والمواصفات المذكورة في عقد البيع، مع وضع نص في العقد على إتمام العمل دون أي اعتراض أو عقبات من المشتري.

3 ـ بيع المشروع بعقدين منفصلين، عقد للأرض وعقد للبناء، مع إيجاد صيغة معينة تسمح ببناء الفيلا عن طريق شركة المدير الكويتي.

فما الرأي الشرعي في هذه الطرق الثلاث لإتمام عملية البيع؟

الجواب

رأت الهيئة أنه لا مانع شرعًا من الطرق الثلاثة المذكورة في السؤال، وتعد من قبيل عقد الاستصناع الذي يجوز فيه تعجيل الثمن وتأجليه وتقسيطه.

إبرام عقد استصناع لمشروع تم تنفيذ بعض أعماله سابقًا

- **السؤال**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تمت الموافقة بتاريخ 2000/4/1 على إبرام عقد استصناع مع أحد العملاء لبناء مشروع، ولكن تبين لنا أن العميل كان قد أبرم عقدًا مع مقاول لتنفيذ المشروع قبل ذلك بتاريخ 2000/2/6، وقام المقاول بتنفيذ بعض الأعمال اليسيرة الخاصة بالمشروع، ثم فسخ العقد الذي بينه وبين العميل. فما حكم إبرام العميل عقد الاستصناع معنا الشامل لجميع أعمال المشروع حتى ما تم تنفيذه سابقًا؟

الجواب

رأت الهيئة أن ما تم إنجازه من العقد المبرم بين صاحب المشروع والمقاول لا دخل لبيت التمويل الكويتي فيه، فإذا تقايلا جاز للبيت أن يتفق مع صاحب المشروع على عقد استصناع لما تبقى من المشروع بشروط واتفاقية منفصلة ومستقلة عما تم تنفيذه سابقاً.

دفع شركة مقاولات مقدم شراء أرض بدلاً من العميل بشرط أن تسترده من دفعة بنك التسليف وتقوم ببناء الأرض

- **السؤال**

عميل أراد شراء أرض من بيت التمويل الكويتي، وبما أنه لا يملك الدفعة المقدمة المطلوبة، فقد قام بالاتفاق مع شركة مقاولات قبل شراء الأرض على أن تدفع له مقدم شراء الأرض بمبلغ (20.000) د.ك، وتقوم هي (أي شركة المقاولات) ببناء الأرض، فتسترد المبلغ المقدم من دفعة بنك التسليف والادخار البالغة (70.000) د.ك، وتبني العقار بمبلغ (50.000) د.ك، فهل هذه المعاملة جائزة شرعًا؟ وما الحكم الشرعي بالنسبة للعميل وبالنسبة لبيت التمويل الكويتي؟

الجواب

ترى الهيئة أنه لا يجوز لعميل بيت التمويل الكويتي الدخول مع المقاول بقرض مشروط؛ سواء كان الشرط مكتوباً أو ملحوظاً. وأما بالنسبة لبيت التمويل الكويتي فلا يجوز له البيع على العميل إذا علم موظف البيت بوجود الاتفاق أو الشرط السابق بين العميل وبين المقاول.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

طلب الرأي الشرعي حول بعض بنود عقد شراء
واستصناع طائرات لصالح بيتك

- **السؤال**

عرض على الهيئة السؤالان المقدَّمان حول بنود عقد شراء واستصناع طائرات لبيتك.

وهذا هو السؤال الأول: ما الرأي الشرعي في تثبيت ثمن الطائرة في يوم توقيع العقد، ثم إخضاع هذا الثمن إلى تسوية نهائية يحدد الثمن فيها وفقًا لأسعار التضخم بالنسبة للعوامل التالية:

. معدل التضخم في أسعار العملة، والفرق بين عملة الدول المصنعة وهي اليورو الأوروبي والدولار الأمريكي الذي هو العملة التي يحتسب سعر الطائرة على أساسها وفقًا لعقد الشراء.

. معدل التضخم الخاص بالمواد الخام التي تصنع منها الطائرة أو تدخل في تصنيعها مثل (أجزاء الطائرة . قطع الطائرة . اكسسوارات الطائرة . أجهزة الكمبيوتر اللازمة للطائرة . مواد الوقود المستعملة في تصنيع الطائرة . وغير ذلك من مواد خام).

. معدل التضخم الخاص بالعمالة والمتغيرات في أجورها، علمًا بأن جميع تلك المعدلات تحسب وفقًا لمعادلات حسابية ثابتة عالميًّا ومستقرة، يتم إصدارها بصورة دورية من قبل جهات رسمية في الدول الصناعية وفقًا للأعراف السائدة في مثل هذه العقود.

وهذا يعني أن الثمن النهائي للطائرة يتم تحديده وفقًا لتلك المتغيرات، وبحسب استنادًا إلى السعر المثبت ابتداء في العقد، سواء أكانت المتغيرات تتحرك نحو النقص أو نحو الزيادة؟

السؤال الثاني: نظرًا لاحتمال تأخر أي طرف من الأطراف في دفع ما قد يكون مستحقًّا للطرف الآخر من مبالغ نتيجة التزاماته العقدية الخاصة بعقد شراء واستصناع الطائرة، وحرصًا على إلغاء فكرة الفائدة من العقد، فهل يجوز شرعًا أن يتم الاتفاق على تعويض اتفاقي بين الطرفين يتم بموجبه إلزام كل طرف منهما بأن يدفع للطرف الآخر قيمة الأضرار المادية الفعلية التي لحقت به أو التكاليف والأعباء المالية التي تكبدها فعليًّا وماديًّا نتيجة تأخر الطرف الآخر

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

في دفع ما استحق له من مبالغ خلافًا لفكرة حساب فائدة على تلك المبالغ؟

الجواب

ج1) ترى الهيئة أنه لا مانع بشرط أن يكون معدل التضخم في الأنواع المذكورة في السؤال محكومًا وفق معادلات حسابية ثابتة عالميًّا ومستقرة يتم إصدارها بصورة دورية من قبل جهات رسمية في الدول الصناعية وفقًا للعرف السائد. وجواز ذلك مبني على أن ثمن الطائرة يتم تحديده بعوامل تنفي الجهالة المفضية للنزاع، ويحقق العدالة زيادة أو نقصًا.

ج2) يجوز الاتفاق على تعويض اتفاقي بين الطرفين في حدود الضرر الفعلي عما تكبده أحدهما فعليًّا[38].

الرأي الشرعي حول هيكلة عقد استصلاح أرض

- **السؤال**

يمتلك (بيتك) ومن خلال شركة تابعة له مع شريك آخر أرضًا بورًا وبنسبة 96% من رأس مال تكلفة الأرض، ويرغب (بيتك) بتطوير الأرض من خلال إبرام عقد استصلاح مع شركة ذات ذمة مالية منفصلة يملكها الشريك للقيام بالأعمال التالية:

1) تجهيز البنية التحتية للأرض من خدمات المجاري والماء والشوارع... إلخ.

2) تجزئة الأرض وفرزها إلى عدة قطع بهدف بيعها إلى أطراف أخرى. ويشتمل عقد الاستصلاح على البنود التالية:

1 . تقوم شركة الشريك بأعمال الاستصلاح مقابل أجرة متفق عليها يتم دفعها من ريع بيع الأراضي المستصلحة.

2 . لضمان الإيفاء بدفع أجرة الشريك لاستصلاح الأرض ترهن الشركة الأرض البور لشركة الشريك طوال مدة أعمال الاستصلاح.

([38]) قال الدكتور عجيل النشمي : أرى أن ما استحق على الطرف المتأخر هو دين، وعليه: فلا يجوز أخذ زيادة على الدين ، وما كان من تأخير من الصانع فيجوز أن يؤخذ عليه الغرامة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

3 . يتم رهن الأرض كرهن ثانٍ بعد رهن الأرض من قبل شركة الشريك إلى أحد البنوك التقليدية للحصول على تمويل بفائدة لخدمة أعمال الاستصلاح.

4 . بعد الانتهاء من أعمال الاستصلاح تقوم شركة الشريك ببيع الأراضي المستصلحة لصالح الشركة إلى أطراف أخرى للإيفاء بكلفة الاستصلاح وأتعاب شركة الشريك للقيام بأعمال الاستصلاح.

5 . يتم فك الرهن الأول بعد إيفاء الدين من خلال بيع الأراضي المستصلحة.

فما شرعية مثل هذا النوع من عقود الاستصلاح؟

الجواب

ترى الهيئة أنه من المعلوم حرمة القرض بفائدة سواء للشركة الأم (بيتك وشريكه) أو لشركة الشريك التي ستطور أرض المشروع في السؤال، وعليه: لا يجوز رهن الأرض للحصول على تمويل ربوي.

تعاقد (بيتك) مع الحكومة التركية
لتمويل مشروع خط سير سريع

- **السؤال**

نود الإفادة بأن (بيتك ـ تركيا) يرغب بتمويل مشروع خط سير سريع، وقد سبق التقدم لهيئتكم الموقرة بمختلف المقترحات لتمويل المشروع نفسه، وتفضلت الهيئة ـ مشكورة ـ بوضع عدة صيغ وحلول لتمويل المشروع، إلا أن تلك الصيغ لم يتم قبولها لأسباب مختلفة بعضها مرتبط بالقوانين التركية التجارية.

وبناء عليه: هل يجوز لبيت التمويل الكويتي التركي الدخول في عقد مع الحكومة التركية يتم بموجبه دفع مبلغ مالي لها من أجل إنشاء وإنجاز المشروع، وتقوم الحكومة التركية بدفع هذا المبلغ للمقاول، ويكون ربح (بيتك ـ تركيا) من المقاول، وهو عبارة عن عمولة مقابل تنسيق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وإدارة العملية التي تشمل جمع الأموال من المستثمرين وإعداد العقود ومتابعة أعمال المشروع وإخطار المستثمرين بوضع المشروع دوريًّا؟

الجواب

تبين للهيئة بعد النقاش المستفيض مع الأخ/ نائب المدير العام في بيت التمويل الكويتي التركي، أن دور (بيتك ـ تركيا) والمستثمرين معه هو دور الممول فقط في هذا الجزء من المشروع، وليس دور الشريك الفعلي أو المقاول الحقيقي سواء أكان مقاولاً أساسيًّا أم مقاولاً من الباطن، ومعلوم أنه لا يجوز أخذ ربح على تمويل مجرد من الخدمات.

أما ما يخص قيام (بيتك ـ تركيا) بخدمات للغير في هذا المشروع أو في سواه فيجوز أخذ الأجرة المعتادة.

وفي حال موافقة الحكومة التركية على دخول (بيتك ـ تركيا) شريكًا مع المقاول الأساسي في جزء من المشروع، أو دخوله مقاولاً أساسيًّا مع الحكومة، ثم دخول المقاول السابق مع (بيتك ـ تركيا) من الباطن، إذا كان هذا البديل مقبولاً من قبل الحكومة التركية، فإن الهيئة تطلب عرض الموضوع حينئذ عليها مرة أخرى للنظر فيه.

تنفيذ عقود الاستصناع على طريقة (نسبة محددة فوق سعر التكلفة) ثم توقيع عقد مقاولة بالباطن

- **السؤال**

نقوم في شركة المدير الكويتي بتنفيذ بعض مشاريعنا مع العملاء بطريقة (نسبة محددة فوق التكلفة)، وهي تتم بأخذنا نسبة محددة من التكلفة الحقيقية للمشروع التي تشمل جميع المصاريف من مواد وعمالة وعقود، وهذه الطريقة تضمن الربح للشركة، وكذلك تضمن تقليل التكلفة لصاحب المشروع وتجنبه مطالبات المقاولين وتعطيه حرية التغيير ومراقبة التكلفة لضمان البناء حسب رأس مال المشروع المرصود من قبل صاحب المشروع.

وإذا أردنا تطبيق عقود الاستصناع على طريقة (نسبة محددة فوق التكلفة) فإننا نكتفي

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بمعرفة التكلفة التقديرية للمشروع، لعدم إمكان تحديد التكلفة الحقيقية، فهل يصح عقد الاستصناع عندئذٍ؟ وهل يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يقوم بتوقيع عقد الاستصناع مع العميل بطريقة (نسبة محددة فوق التكلفة) وبنسبة محددة ومدة محددة كذلك للتسديد، ثم يقوم بيت التمويل الكويتي بتوقيع عقد مع مقاول الباطن . وهو شركة المدير الكويتي . بطريقة (نسبة محددة فوق التكلفة) بنسبة محددة، ويتم سداد التكلفة + النسبة المقررة خلال فترة تنفيذه للمشروع؟

الجواب

ترى الهيئة أنه يجوز لبيت التمويل الكويتي أن يتعامل مع الغير بنظام عقود (نسبة محددة فوق التكلفة) في عقود الاستصناع، وذلك لأن مقدار الجهالة فيها لا يفضي إلى النزاع. ولبيت التمويل الكويتي بعد ذلك أن يكلف شركة المدير الكويتي المملوكة له بالكامل القيام بهذا الاستصناع بالشروط المتفق عليها نفسها.

عقد مقاولة وعقد استصناع بنظام (Plus Cost)

- **السؤال**

ينوي أحد عملائنا توقيع عقد مقاولة وعقد استصناع بنظام (COST PLUS) مع بيت التمويل الكويتي، بشرط أن تكون بنود الأعمال والمواصفات والمدة الزمنية للمشروع محددة، فيما عدا القيمة النهائية للأعمال، حيث قد يطرأ عليها زيادة أو نقصان، حسب عروض الأسعار لبنود الأعمال التي يحصل عليها المقاول أثناء التنفيذ. حكم التعاقد مع العميل بموجب هذا النظام المشار إليه في السؤال؟

الجواب

استمعت الهيئة إلى شرح لنظام عقود (Cost Plus) من الأخ مساعد المدير العام بشركة المدير الكويتي. وتبين للهيئة من الشرح أن الصورة المعروضة للتعاقد غير جائزة؛ لأن سعر المقاولة متذبذب وغير باتّ وتعتريه الجهالة. كما يظهر من الصورة المعروضة أن العلاقة ظاهرة وبينة بوضوح تام بين العميل وبين المقاول من الباطن مباشرة، وهذا لا يجوز أيضًا.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شراء مقاعد دراسية وتمويل الأفراد لدفع أقساط الجامعات

1296. السؤال

ما الرأي الشرعي في المنتج التعليمي، المتعلق بإمكانية شراء مقاعد دراسية بنظام خيار الشرط؟

الجواب

سبق أن وافقت الهيئة على شراء مقاعد دراسية وتوكيل المدرسة في بيعها نيابة عن بيتك على من يرغب بالضوابط الشرعية التي وافقت عليها الهيئة سابقًا.

عقد بيع مؤجل التسليم والسداد،
وبيع سيارة لعميلين في عقدين منفصلين

1297. السؤال

ما الرأي الشرعي في:

1. عقد بيع مؤجل التسليم والسداد.

2. بيع سيارة لعميلين في عقدين منفصلين؟

الجواب

1. لا يجوز إنشاء عقد بيع مؤجل التسليم والسداد؛ لأنه من باب العقدين في العقد، وكذلك لوجود بيع الكالئ بالكالئ، أما إن كان وعداً ملزماً من قبل العميل فلا مانع.

2. يجوز بيع السيارة لعميلين بنسب محددة ومبينة في عقد البيع.

تحصيل القطاع التجاري رسومًا على بعض الخدمات

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

1298. السؤال

يقدم القطاع التجاري خدماته التمويلية للعملاء بهدف توفير احتياجاتهم من السلع المتنوعة بنظام بيع المرابحة والمساومة، ويتم توفير خدمات إضافية أخرى، كمعاينة المهندس لمواقع البناء الإنشائية وخدمات أخرى، ومن هذا المنطلق يرجى التكرم بإبداء الرأي حول مدى إمكانية تحصيل رسوم من العملاء مقابل الخدمات التالية:

1 . رسوم إنشاء عقد استصناع مع المورد، ويشمل معاينة المندوب والمهندس على مراحل الإنجاز بواقع 30 د.ك.

2 . رسوم تقييم مركبة بواقع 20 د.ك، ويشمل التحقق الكامل من مواصفات المركبة وجودتها، ثم تقييمها استنادًا إلى مثيلاتها في السوق المحلي.

3 . رسوم فتح استمارة تعامل بواقع 10 د.ك، وتشمل:

. استقبال مبدئي للعميل والتعرف على احتياجاته واعتماد البضاعة المقدمة من العميل من حيث النوع والسعر.

. عرض بدائل وأنواع البيوع المتوفرة لدى بيتك وتحديد المناسب منها للعميل.

. التحقق من التزامات العميل المالية الداخلية والخارجية، ويشمل ذلك:

*** الأنظمة الآلية لبيتك. * Cinet * أوفاك.**

. توقيع العميل على وعد بالشراء.

فما الرأي الشرعي في هذه الرسوم؟

الجواب

إذا كانت المصاريف لصالح البنك يتحملها البنك، وإذا كانت المصاريف لصالح العميل يتحملها العميل وليس للبنك علاقة بالعميل، فيتحملها العميل، وإذا كانت الخدمة رسمية فيتحملها البنك، وأما عن عقد الاستصناع بين بيتك والمقاول فهذا يكون أولاً، ثم يبرم عقد استصناع موازي بين بيتك وبين العميل، وهذه هي الطريقة التي تقرها الهيئة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

شراء الإسمنت من خلال معاينة عينة من الإسمنت لدى المورد

1299. السؤال

ما الرأي الشرعي في آلية معاينة وشراء الإسمنت من خلال معاينة عينة من أكياس الإسمنت المتوفرة لدى المورد، حيث يتعذر على المورد تخزين كميات من الإسمنت في المخازن، وذلك للأسباب التالية:

1. **تعرض خاصيات الإسمنت للتلف بسبب تأثره بالعوامل الجوية مثل الرطوبة والحرارة الزائدة، مما يؤدي إلى تلف البضاعة وحصول خسائر.**
2. **عدم استطاعة الشركة توفير مخازن تتسع للكميات الكبيرة التي تقوم بإنتاجها.**

وعليه: فإن الآلية المتبعة لدى الموردين الذين يتعامل معهم القطاع التجاري تقضي بأن يتم تخزين الإسمنت في سايلوهات «على صيغة إسمنت سائب»، ويتم تعبئته في أكياس حسب الطلب، ويحمل مباشرة على السيارة ليتم تسليمه للمشتري دون إمكانية التخزين، مع العلم بأن الموردين الذين يتعامل معهم القطاع التجاري يعتبرون من كبار الشركات الموجودة في السوق الكويتي والحريصة على تطبيق الإجراءات الشرعية في تعاملها مع بيتك، بالإضافة إلى أن مادة الإسمنت خاضعة للمواصفات المطلوبة من قبل الدولة ولا يمكن الإخلال بها؟

الجواب

لما كان بائع الإسمنت على بيتك مصنعاً معتبراً موثوقاً به، فيجوز لبيتك الشراء منه حالاً، وبيعه على الآخرين مرابحة بالأجل، ويكون الضمان على بيتك حتى يستلم المشتري من بيتك البضاعة، ويجب على المشتري أن يتسلم البضاعة حال تمكينه من ذلك.

عرض (استمارة بيع نقدي) لإبداء الرأي الشرعي

1300. السؤال

ما الرأي في عقد «بيع سيارة مستعملة» وفي عقد «استمارة بيع نقدي» المقدمين من

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

القطاع التجاري؟ وهذا نصهما:

عقد بيع سيارة مستعملة

إنه في يوم 14هـ، الموافق: 20م

حرر هذا العقد بين كل من:

1 . السادة/ بيت التمويل الكويتي (ش. م. ك) . القطاع التجاري. «طرف أول»

ويمثله: في التوقيع على هذا العقد السيد/

بصفته:

العنوان: مبنى بيت التمويل الكويتي . الكائن بالشويخ . معرض المعارض .

2 . السيد/ السادة/ «طرف ثان»

الجنسية: بطاقة مدنية رقم:

ومقيم في:

تمهيد

الطرف الأول شركة مساهمة كويتية يدخل ضمن نشاطها الاتجار في السيارات الجديدة والمستعملة على اختلاف أنواعها وأحجامها، وحيث يرغب الطرف الثاني في شراء سيارة مستعملة بنظام البيع النقدي من الطرف الأول . القابل لذلك . وعليه.. فقد تم الاتفاق بين الطرفين بعد إقرارهما بالصفة والأهلية القانونية للتصرف على إبرام وتنفيذ هذا العقد بينهما وفقاً لما يلي:

أولاً:

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً لبنوده.

ثانياً:

باع الطرف الأول للطرف الثاني السيارة الموصوفة بالجدول التالي:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

النوع	الطراز	اللون	رقم اللوحة	رقم الشاصي

ثالثًا: الثمن

تم هذا البيع لقاء مبلغ نقدي قدره (د.ك) يلتزم الطرف الثاني بسداده كاملاً للطرف الأول فور التوقيع على هذا العقد.

رابعاً: المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين السيارة موضوع العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وأنه قبلها بالحال التي هي عليها، وكما يقر الطرف الثاني بأنه أسقط ضمان العيب الخفي عن كاهل الطرف الأول الذي لا يضمن كذلك أيَّ تعرض يصدر من الغير للمشتري (الطرف الثاني) في المبيع أياً كان سببه ومداه ولا استحقاق هذا المبيع على أي وجه من الوجوه، حيث إنه قام بشراء المبيع وهو ساقط الخيار.

خامساً:

من المتفق عليه بين الطرفين أن ثمن المبيع الوارد بالبند ثانياً من هذا العقد لا يشمل أية رسوم أو مصروفات، وعلى الطرف الثاني سداد جميع هذه الرسوم أو المصروفات المقررة لأي جهة من الجهات، كما يلتزم الطرف الثاني بتحمل مصروفات نقل ملكية المبيع لدى الجهات الرسمية، على أن يقتصر دور الطرف الأول على تزويده بالمستندات اللازمة لذلك.

سادساً:

يعتبر توقيع الطرف الثاني أو من ينوب عنه على هذا العقد وعلى إذن التسليم المرفق به إقراراً منه باستلام المبيع استلاماً فعلياً وإبراء ذمة الطرف الأول فيما يتعلق بتسليم المبيع.

سابعاً:

يعتبر هذا العقد باتاً ونهائياً بمجرد التوقيع عليه من طرفيه، ولا يحق للطرف الثاني العدول عنه بأي حال من الأحوال.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ثامناً:

يخضع هذا العقد للقوانين النافذة والأعراف السائدة بدولة الكويت، وأي نزاع ينشأ حول تنفيذه أو تفسيره تختص بنظره المحاكم الكويتية.

تاسعاً:

حرر من هذا العقد نسختان أصليتان لهما ذات القوة في الإثبات، تسلم كل طرف نسخة منه للعمل بمقتضاها.

والله ولي التوفيق،،،

الطرف الأول **الطرف الثاني**

بيت التمويل الكويتي

إقرار وتعهد

بإسقاط ضمان العيب في المبيع

أنا الموقع أدناه/.....

وأحمل بطاقة مدنية رقم.....

المقيم في.....

أقر بموجب هذا بأنني قمت بشراء السيارة الموصوفة أدناه من السادة/ بيت التمويل الكويتي، بمبلغ إجمالي وقدره (د. ك) فقط (دينار كويتي).

مواصفات السيارة:

م	النوع	الطراز	رقم الشاصي	اللون	رقم اللوحة
1					

كما أنني أقر وبموجب هذا بأنني استلمت السيارة الموصوفة أعلاه بعد معاينتها المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً، كما أقر بأنني أعلم يقيناً أن العيوب الظاهرة أو الخفية،

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التي قد توجد بالسيارة أو تظهر بها مستقبلاً لا يضمنها بيت التمويل الكويتي إذ روعي جميعه عند تقدير قيمة المركبة.

وعليه.. فإنني أبرئ ذمة بيت التمويل الكويتي من أي التزام مالي أو قانوني يتعلق بهذه السيارة في الحال أو المستقبل، كما أنني أسقط عن كاهله ضمان العيوب الظاهرة أو الخفية المقرر قانوناً بالمبيع ولا يحق لي نهائياً وبأي حال الرجوع إلى بيت التمويل الكويتي في الحال أو المستقبل بأية حقوق تتعلق بضمان المبيع، حيث إنني اشتريت هذا المبيع وأنا ساقط الخيار، كما أقر بأن عقد البيع المبرم بيني وبين بيت التمويل الكويتي بخصوص هذه السيارة نافذ في جهتي، ومن ثم لا يحق لي المطالبة بفسخه أو الرجوع فيه أو إعادة السيارة المبيعة إلى بيت التمويل الكويتي.

وهذا إقرار مني بذلك،،،

المقر بما فيه

اسم المشتري:

التوقيع:

التاريخ: / / 20

استمارة بيع نقدي

بيانات العميل

التاريخ:	**الإدارة:**
رقم الاستمارة:	**الفرع:**
اسم العميل:	**رقم العميل:**
الجنسية:	**البطاقة المدنية:**
عنوان العمل:	**القسم:**
عنوان السكن ـ المنطقة:	**ق ش ج م**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أرقام الهواتف/ العمل: **السكن:** **النقال:**

مواصفات السيارة

نوع السيارة	الشكل	اللون	الموديل	رقم الشاصي	السعر

فاتورة رقم: **سند قبض رقم:** **سند استلام رقم:**

إقرار العميل:

أقر أنا الموقع أدناه بأنني استلمت السيارة الموصوفة أعلاه بعد معاينتها التامة النافية للجهالة، وتم فحصها بمعرفتي من قبل فنيين متخصصين.

اسم العميل:..... **توقيع العميل:**.....

مدير المعرض **البائع** **المراجع**

إذن خروج سيارة

إدارة السيارات **مسلسل / رقم الإذن:**

وحدة السيارات المستعملة **التاريخ:** / /

معرض ( )

مواصفات السيارة:

نوع السيارة: **الموديل:** **اللون:**

رقم الشاصي: **رقم اللوحة:**

العداد عند الخروج: **كم** **. العداد عند العودة:** **كم.**

المصدر: (مرتجع تأخير . تثمين . عرض أمانة)

سبب خروج السيارة:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

توقيت خروج السيارة: الساعة..... صباحاً / مساءاً

التوقيت المحدد لعودة السيارة: الساعة..... صباحاً / مساءاً

اسم المرافق من بيتك:

توقيع المرافق:

إقرار وتعهد

أنا السيد /

بطاقة مدنية /

رقم الهاتف /

أقر بأنني استلمت المركبة الموصوفة أعلاه من السادة بيت التمويل الكويتي في التاريخ والتوقيت المحددين أعلاه والسبب المبين أعلاه، وأنني مسئول عن أية أضرار قد تحدث للمركبة من لحظة/ توقيت استلامي لها، وعن أية حوادث أو مخالفات مرورية أو قانونية قد تحدث أثناء قيادتي للسيارة، وأتعهد بإعادة المركبة لبيت التمويل الكويتي في التوقيت المحدد أعلاه، مع تحملي كامل المسؤولية القانونية المترتبة على مخالفة ما ورد بهذا الإقرار.

اسم المستلم:

التوقيع:

للاستخدام الرسمي:

اعتماد مدير المعرض:.....

الجواب

وافقت الهيئة بعد التعديلات الآتية:

أولاً: تعديل البند الرابع (المعاينة) في «عقد بيع سيارة» ليصبح على النحو التالي:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

يقر الطرف الثاني بأنه عاين السيارة موضوع العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وأنه قبلها بالحال التي هي عليها، وكما يقر الطرف الثاني بأنه أسقط ضمان العيب الخفي عن الطرف الأول وذلك لتحمل المورد الأصلي له في فترة ضمان الوكالة.

كما يقر الطرف الأول أنه يحيل إلى الطرف الثاني (الذي قبل ذلك) كافة حقوقه لدى المورد (الوكيل) أو البائع في خصوص ضمان العيب الخفي أو الاستحقاق أو التعرض، ويخوله بذلك حق الرجوع مباشرة على المورد (الوكيل) أو البائع إعمالاً لمقتضى أحكام الضمان قانوناً.

ثانيًا: تعديل البند الثامن في «عقد بيع سيارة» ليصبح على النحو التالي:

«يخضع هذا العقد للقوانين النافذة والأعراف السائدة بدولة الكويت وأي نزاع ينشأ حول تنفيذه أو تفسيره تختص بنظره المحاكم الكويتية بما لا يخالف الشريعة الإسلامية».

ثالثًا: تعديل «إقرار وتعهد بإسقاط ضمان العيب في المبيع» بحذف عبارة (إذ روعي ذلك جميعه عند تقدير قيمة المركبة).

رابعًا: حذف العبارة الأخيرة من «استمارة البيع النقدي» بعد أخذ موافقة القانوني وهي: (وتم فحصها بمعرفتي من قبل فنيين متخصصين) لأنها موجودة في العقد وفي الإقرار ولا داعي لها في أن تكون في الاستمارة.

ويجب أن يكون العقد وعباراته مذكورة في الإقرار فيما يتعلق في الضمان وغيره.

وتوصي الهيئة بأن يُعتنى بموظفي بيتك بتثقيفهم الثقافة الشرعية عن طريق الدورات الشرعية اللازمة.

عروض الأسعار والفواتير الأولية للشراء الخارجي
وشرط حيازة البضائع الغذائية

1301. السؤال

أولاً: عروض الأسعار والفواتير الأولية لمعاملات الشراء الخارجي:

تقوم وحدة التمويل الخارجي بمنح تسهيلات ائتمانية لعملائها بغرض الشراء من السوق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

المحلي (داخل الكويت) أو السوق الخارجي (خارج الكويت)، ويتمثل الشراء الخارجي في كل من:

1 . الاعتمادات المستندية.

2 . الحوالات المصرفية.

علماً بأن بعض الموردين يرفضون إرسال عروض الأسعار (الفواتير الأولية) باسم بيت التمويل الكويتي وذلك لعدم معرفتهم بـ «بيتك»، ولعلمهم بأن الشراء يتم من العميل.

ثانياً: شرط الحيازة لبضائع المواد الغذائية:

يقوم بعض عملاء الوحدة ممن يزاولون أنشطة الاتجار بالمواد الغذائية بفتح اعتمادات مستندية وإرسال حوالات لموردين خارج الكويت، علماً بأن بعض تلك المواد قصيرة الأمد من حيث صلاحية الاستهلاك (كمشتقات الحليب والألبان «على سبيل المثال»).

ثالثاً: الآراء الشرعية المطلوبة:

ما الرأي الشرعي في البنود التالية:

البند الأول: من حيث قبول فتح اعتماد مستندي أو إرسال حوالة مصرفية لمورد خارج الكويت لم يقم بتسجيل اسم بيت التمويل الكويتي في عرض السعر أو الفاتورة الأولية ويكون التسجيل باسم العميل.

البند الثاني: من حيث استثناء شرط الحيازة (القبض) لبعض عملاء الوحدة ممن يزاولون نشاط الاتجار بالمواد الغذائية (منها على سبيل المثال لا الحصر: عميل لدى الوحدة يقوم بفتح اعتمادات مستندية لاستيراد ألبان من دولة الإمارات العربية المتحدة ليتم بيعها من خلال الجمعيات التعاونية في الكويت، مع العلم بأن الوقت المستغرق هو على النحو التالي:

م	نوع العملية	الوقت المستغرق
1	فتح الاعتماد المستندي	2 يوم
2	الشحن والتسليم	2 يوم
3	التوزيع على الجمعيات التعاونية	1 يوم

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

4	الصلاحية التقديرية للمنتج	10 . 12 يوم

مع أهمية حصول العميل على أقل وقت ممكن لإنجاز المعاملة حتى يتسنى له بيع البضاعة قبل انتهاء صلاحيتها وقبول شراء الجمعيات التعاونية والأسواق المركزية للبضاعة في أقرب وقت من تاريخ الإنتاج؟

الجواب

بالنسبة للبند الأول فلا يجوز ذلك، لأنه يجب أن تكون البضاعة مشتراة مسبقاً من البائع لحساب «بيتك»، ثم يستطيع «بيتك» أن يبيعها عن طريق المرابحة مع العميل ويقيد ثمن البضاعة عليه.

وأما بالنسبة للبند الثاني فيجوز شراء المنتجات الزراعية عن طريق السلم بضوابطه الشرعية، ولكن الهيئة لا تحبذ الدخول في صفقات المنتجات الزراعية لما فيها من ملابسات ومخاطر وتلف وأحياناً تعتريها الجهالة.

شراء شركة وساطة لبيع وشراء الأسهم المتوافقة مع الأحكام الشرعية

1302. السؤال

ما حكم قيام بيتك والشركات التابعة بشراء شركة وساطة أسهم، علماً بأنه سيمتنع عن تنفيذ أي أمر شراء لشركات غير متطابقة أو متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وفي حالة طلب العميل تنفيذ أمر لشركة غير إسلامية سيحال طلبه لشركة وساطة أخرى للنظر في إمكانية تنفيذ أمره، ولن تستفيد الشركة من هذا التحويل وإنما يتم التحويل لعدم اختصاصها؟

الجواب

يجوز لشركة المثنى شراء شركة الوساطة في بورصة الكويت إذا كان بمقدورها شراء وبيع الأسهم المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، أما إذا كانت لا تستطيع الالتزام بهذا الأمر وأنه لا يحق لها رفض عمليات الشراء الممنوعة شرعاً فترى الهيئة الابتعاد عن شراء مثل هذه الشركات المختلطة، وترى الهيئة أن تحاول شركة المثنى مع المسئولين المختصين بالسماح لهم بالتعامل مع الأسهم المشروعة فقط عن طريق شركة الوساطة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب الصرف

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ضوابط التعامل بالعملات بيعًا وشراءً

1303. السؤال

هل يجوز لبيت السيولة أو بيت التمويل الدخول في عقود شراء عملات بالمواعدة مع بنوك أخرى؟

نرجو من فضيلتكم إبداء الرأي الشرعي في الإجراءات المقترحة التالية:

الغرض من الهيكلة:

تجنيب بيت السيولة أو بيت التمويل مخاطر التعرض لتقلبات العملات الناجمة عن الدخول في صفقات بالعملات الأجنبية، وسيتحقق ذلك باستخدامهم هذه الهيكلة لتثبيت تقلبات الأسعار من خلال شراء وبيع العملات بالمواعدة.

خطوات عمل الهيكلة:

1 –يقوم بيت السيولة أو بيت التمويل بتوقيع اتفاقية شروط وأحكام عامة تحكم بيع وشراء العملات مع الطرف الآخر (البنك).

2 –عند رغبة بيت السيولة أو بيت التمويل الدخول في إحدى الصفقات التي سيترتب عليها الاستثمار بالعملة الأجنبية، يقوم بتقديم وعد ملزم بالشراء من طرفه فقط يلتزم بموجبه بشراء العملة بمبلغ محدد (سعر الشراء) وتاريخ محدد (تاريخ الشراء) من البنك، ويمنح للبنك الخيار في تنفيذ هذا الوعد.

3 –في تاريخ الشراء يقوم بيت السيولة أو بيت التمويل بتقديم عرض لشراء العملة بسعر الشراء المتفق عليه في الوعد المذكور، وقد يقوم البنك دون إلزام بقبول هذه العرض، وفي هذه الحالة سيتم تنفيذ هذه العملية والتقابض الفوري في تاريخ الشراء دون تأجيل.

النتيجة النهائية:

بعد الانتهاء من هذه العمليات يكون لدى بيت السيولة أو بيت التمويل علم مسبق بسعر الصرف والمبلغ الذي سيقوم باستلامه أو تسليمه دون جهالة أو تعرض لتقلبات سعر الصرف.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

اطلعت الهيئة على الهيكلة المذكورة، وترى جواز التعامل بالعملات بالشروط التالية:

1 – أن يتم التقابض قبل تفرق العاقدين، سواء أكان القبض حقيقياً أو حكمياً.

2 – أن يتم التماثل في البدلين اللذين هما من جنس واحد.

3 – أن لا يشتمل العقد على خيار شرط أو أجل لتسليم أحد البدلين أو كليهما.

4 – أن لا يكون التعامل بالعملات في السوق الآجلة.

5 – ألا يكون الوعد من الطرفين.

ويجوز أن يكون القبض حكمياً في التعامل بالعملات، لدى البنوك وشركات الصيرفة المعتبرة، ويُعتبر من القبض الحكمي: القيد المصرفي والشيكات.

ضوابط شراء بيت التمويل سبائك الذهب من بنوك أخرى

1304. السؤال

ما ضوابط وشروط شراء سبائك الذهب من البنوك الأخرى؟

الجواب

البنوك الإسلامية بنوك تنمية وليست بنوك صيرفة، من هذا المفهوم لا ترحب الهيئة بشراء ذهب أو فضة والمتاجرة فيهما حتى لا تتحول من بنوك تنمية إلى بنوك صيرفة إلا عند الضرورة، فإذا وجدت الضرورة وجب أن يكون التعامل يداً بيد وفق الشروط التالية:

1 –أن تكون سبائك الذهب والفضة محددة ومعلومة من خلال رقم مسلسل لها، وموصوفة وصفًا نافيًا للجهالة (الوزن ـ بلد المنشأ ـ... الخ)، وأن تكون السبائك الذهبية مخزونة في مخزن عالمي معروف ومشهور وموثوق به.

2 –أن يتم التقابض الحقيقي أو الحكمي في مجلس العقد.

وهذا العمل يستدعي مهارة فائقة في تلافي انخفاض الأسعار المباغت، وكثيراً ما يحدث.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

بيع الذهب بسعر ثابت وتأجيل استلامه

1305. السؤال

ما الرأي الشرعي في بيع الذهب بسعر ثابت، ثم استلامه بعد شهر مثلاً؟

الجواب

لا يجوز بيع الذهب بالذهب أو بيع العملات إلا بالقبض الفوري في نفس المجلس، وما يجري في البورصات العالمية لا يتفق مع الحديث النبوي: «الذهب بالذهب، والفضة بالفضة، والبر بالبر، والتمر بالتمر، والشعير بالشعير، والملح بالملح، مثلاً بمثل، سواءً بسواء، يداً بيد» [رواه مسلم]، فلذلك لا ترى الهيئة الدخول في مثل هذه الأعمال التي قد يعتريها مخالفات شرعية.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب الإجارة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تغير قيمة الدفعات في عقد الإجارة

1306. السؤال

هل يمكن أن يتم دفع دفعات الإجارة المقدمة بصورة متغيرة بدلاً من دفعات ثابتة في مرحلة الاستصناع؟.

الجواب

يجوز شرعاً تسديد الإجارة على دفعات مقدمة بصورة متغيرة بدلاً من دفعات ثابتة في مرحلة الاستصناع باتفاق الطرفين، على أن يكون ذلك بدون فوائد للتأخير كما هو متبع.

إلغاء العقد والدخول في عقد جديد عند العجز عن سداد الدفعات

1307. السؤال

في مرحلة الإجارة إذا كان هناك عجز في عملية السداد لدفعات الإجارة (جزء من المبلغ أو بالكامل)، هل يمكن إلغاء العقد والدخول في عقد جديد بشروط جديدة تأخذ بعين الاعتبار الفترة بالكامل؟

الجواب

يجوز إلغاء العقد والدخول في عقد جديد بشروط جديدة تأخذ بعين الاعتبار الفترة بالكامل ما دام أن عقد الإجارة لم يبدأ ولم يُمَكَّن المستأجر من الانتفاع بالمشروع.

تغيير تاريخ عقد الإجارة الموصوفة في الذمة
في حالة تأخير تسليم المستصنع فيه

1308. السؤال

إذا لم يتم استكمال عملية الاستصناع من قبل المصنّع في تاريخ التسليم (بعد أربع سنوات)، فهل يجوز تغيير تاريخ بدء العقد الخاص بالإجارة الموصوفة بالذمة؟

الجواب

يجوز ما دام يتم باتفاق الطرفين.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وتوافق الهيئة على الهيكلة المذكورة والتي تتضمن ستة عقود:

1 . عقد استصناع.

2 . عقد إجارة.

3 . عقد صيانة.

4 . عقد الوعد بالشراء.

5 . عقد الوعد بالبيع.

6 . عقد وكالة بالاستثمار فيما يتعلق بين بيتك وموكليه بالاستثمار.

شراء بيتك جزءًا من العقار ثم تأجيره إجارة منتهية بالتمليك لصاحبه

1309. السؤال

تقدَّم إلينا عميل بحاجة إلى مبلغ من المال وطلب منا أن نشتري ما يساوي هذا المبلغ من عمارته، وقدر المبلغ بنسبة 20 % منها، مع العلم بأن العمارة مؤجرة بالكامل وقيمتها السوقية 600000 دينار، والخطوات المقترحة لتنفيذ العملية هي على النحو الآتي:

1 . عمل عقد (الملك) بين بيتك والعميل بما يساوي مبلغ 120000 دينار وهي نسبة 20 % من قيمتها السوقية، وأصبح بيتك مشاركًا لها في الملكية بنسبة شائعة.

2 . بعد فترة من الزمن يتقدم العميل بطلب تأجير ما نسبته 20% (وهي حصة بيتك) بإجارة منتهية بالتمليك بشروطها.

فما الرأي الشرعي في هذه المعاملة؟

الجواب

لا مانع من شراء بيتك حصة مشاعة من العمارة بمقدار الخمس (20 %) بقيمة 120.000 دينار، حيث إن العمارة سعرها في السوق 600.000 دينار.

ولبيتك مقابل ملكيته في العمارة الموثقة لدى كاتب العدل أو بشهود خُمس الإيجار، ولا مانع لبيتك بأن يعقد بينه وبين شريكه عقد إيجار منتهٍ بالتملك بشروطه الشرعية بحصة بيتك بعد فترة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

من الزمن.

هيكلة منتج بطاقة الإجارة

1310. السؤال

يرجى عرض السؤال المقدم من السيد/ مدير عام بيتك . البحرين، بخصوص بطاقة الإجارة، ونصه:

مقدمـة

حيث إن بيت التمويل الكويتي . البحرين (البنك) شركة تمارس الأعمال والأنشطة المصرفية التجارية، وفقاً لقواعد وضوابط المعاملات المقررة طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ووفقًا لتشريعات مؤسسة نقد البحرين مصدرة الترخيص المصرفي، ومن ضمن تلك المعاملات ما يعرف بعقد «الإجارة»، وحيث إن البنك قد أصدر «بطاقة إجارة السلع المعمرة» التي تخول صاحبها الحق في استئجار ما يرغب من بضائع أو سلع معمرة، مثل الأجهزة الكهربائية والإلكترونية والأثاث وغير ذلك من المستلزمات الأخرى، بحيث تنتهي الإجارة بتملك صاحب البطاقة للسلعة المستأجرة بعد سداده لكافة أقساط القيمة الإيجارية، وبما أن العميل قد تقدم بطلب للحصول على «بطاقة إجارة السلع المعمرة» ووافق البنك على هذا الطلب، فقد اتفق الطرفان على إبرام هذه الاتفاقية طبقاً للشروط والأحكام التالية:

أولاً: تعتبر المقدمة الواردة أعلاه جزءًا لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

ثانياً: موضوع الاتفاقية وضوابط التعامل:

1/2 . يوافق صاحب البطاقة بمجرد حصوله على «بطاقة إجارة السلع المعمرة» على أن يكون وكيلاً عن البنك في شراء أي سلعة معمرة من السلع الواردة بيانها في قائمة السلع المرفقة بهذه الاتفاقية والتي تعتبر جزءًا لا يتجزأ منها، على أن تتم عملية شراء تلك السلعة أو السلع من الجهات والمؤسسات والمتاجر المحددة من قبل البنك، ويلتزم صاحب البطاقة بالحصول على تفويض البنك له لإتمام عملية الشراء، وذلك من خلال جهاز التفويض الإلكتروني أو مكتب التفويض التابع للبنك.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

2/2 . يُعَدُّ تقديم طلب الحصول على البطاقة وعدًا ملزمًا من قبل صاحب البطاقة باستئجار ما يشتريه نيابة عن البنك لكامل مدة الإجارة.

3/2 . بما أن الحصول على البطاقة يقتضي القيام بشراء السلع المعمرة نيابة عن البنك، يمكن لصاحب البطاقة دفع جزء من مبلغ البضاعة لبائع السلعة واعتبار ذلك دفعة مقدمة من الثمن.

4/2 . يقر صاحب البطاقة أن توكيل البنك له في شراء السلع المعمرة لا يتجاوز بأي حال من الأحوال السقف الائتماني المسموح به من قبل البنك سواء لشراء سلعة واحدة أو أكثر في وقت واحد.

5/2 . يصبح صاحب البطاقة بمجرد استلامه للسلعة من البائع الموكل بالتأجير عن البنك مستأجراً لتلك السلعة، ويلتزم بتسديد القيمة الإيجارية مقابل الانتفاع بها في المواعيد والطريقة المتفق عليها لتسديد الأجرة لصالح البنك وذلك على النحو الوارد لاحقاً في هذه الاتفاقية.

ثالثاً: التزامات صاحب البطاقة بصفته وكيلاً

1/3 . يلتزم صاحب البطاقة بأن يبذل درجة من الحرص والعناية في أداء أعمال وكالته عن البنك في شراء السلعة أو السلع المعمرة لحساب البنك، وتبعاً لذلك فإن صاحب البطاقة يلتزم بمعاينة السلعة أو السلع والتأني في الحكم على رغبته في السلعة أو السلع قبل شرائها نيابة عن البنك، ويعتبر توقيعه على التفويض الصادر من البنك بإتمام عملية الشراء إقراراً منه بمعاينته السلعة أو السلع المشتراة لحساب البنك معاينة تامة نافية للجهالة وموافقة لرغبته، كما يمثل توقيعه تنفيذًا لوعده باستئجار السلعة وإقرارًا منه بعدم النكول عن الاستئجار.

2/3 . لا يحق لصاحب البطاقة بعد معاينة السلعة وقبولها إرجاع السلعة للبنك لأسباب تتعلق بعدم صلاحية السلعة أو عدم رغبته في استئجارها مع الأخذ في الاعتبار ما ورد في البند 5/4.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

رابعا: التزامات صاحب البطاقة بصفته مستأجرًا

1/4 . المدة الأصلية المسموح بها للإجارة لكل سلعة على حدة هي أربعة وعشرون شهرًا، ويحق لصاحب البطاقة طلب فترة إضافية للإجارة تصل إلى 12 شهرًا بحيث لا تتجاوز مدة الإجارة 36 شهرًا.

2/4 . يحق لصاحب البطاقة تملك السلعة المستأجرة بنفس ثمن الشراء دون احتساب نسبة إضافية على الثمن إذا سدد الثمن خلال فترة السماح المتفق عليها من تاريخ بدء عقد الإجارة، وفترة السماح هي الفترة التي تبدأ من اليوم الأول بعد إصدار كشف الحساب الشهري للإيجارات المستحقة وحتى اليوم الخامس عشر من بعد إصدار الكشف الشهري اللاحق.

3/4 . إذا سدد صاحب البطاقة بعد فترة السماح وقبل الاستحقاق جميع الأجرة المستقبلية أو بعضها فسيقوم البنك باعتبار ذلك رغبة من صاحب البطاقة بتغيير عقد الإجارة، ويحق له تسلم حسم من مجموع النسبة الإضافية المحتسبة على ثمن السلعة المؤجرة بما لا يقل عن 75% بشرط تسديده أجرة ما لا يقل عن ثلاثة أشهر مقبلة مستثنى منها الشهر الذي حل أجله.

4/4 . إذا سدد صاحب البطاقة إيجارات مستقبلية قبل وقت استحقاقها فإن البنك سيقوم باعتبار هذه الإيجارات دفعات مقابل الأشهر بحسب الترتيب الأول ثم الشهر الذي يليه وهكذا، بحيث تنقص فترة الإجارة بحسب الأقساط المدفوعة مقدمًا، وفي هذه الحالة سيقوم البنك باعتبار ذلك رغبة من صاحب البطاقة بتغيير العقد ومنح حامل البطاقة حسمًا على النسبة الإضافية على الثمن بما لا يقل عن 75 % بشرط تسديده أجرة ما لا يقل عن ثلاثة أشهر مقبلة مستثنى منها الشهر الذي حل أجله، وإذا أراد صاحب البطاقة التوقف عن السداد لمدد مماثلة لما دفعه مقدمًا قبل الاستحقاق فيتوجب على صاحب البطاقة إخطار البنك بذلك عند السداد، وإلا اعتبر أن صاحب البطاقة لا يرغب في التوقف عن السداد للفترات التي سددها قبل الاستحقاق، مع الأخذ في الاعتبار أن فترة الإجارة ستنقص بحسب

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الإيجارات المدفوعة.

4/5 . لا يحق لصاحب البطاقة إرجاع السلعة والطلب من البنك فسخ عقد الإجارة بعد إتمام عملية الاستئجار وإخراج السلعة من محل التاجر، إلا في حدود المدة التي يسمح بها التاجر للبنك بفسخ عقد البيع وإرجاع السلعة وعدم تسجيل سعرها على البنك، ودليل ذلك هو استرجاع التاجر البضاعة من صاحب البطاقة وإرجاع ما دفعه البنك للتاجر أو التخلي عن المطالبة بثمن السلعة من البنك إن لم يكن البنك قد دفع ثمن السلعة بعد، كما يحق لصاحب البطاقة استبدال السلعة بسلعة أخرى مماثلة إذا ظهر في السلعة المؤجرة عيب واضح بعد الاستئجار بحسب النظام المعمول به من قبل التاجر.

4/6 . إذا أعاد صاحب البطاقة أيًّا من السلع المستأجرة إلى التاجر بعد فترة السماح المذكورة في المادة **4/2** ووافق التاجر على ذلك، فإن ذلك لا يعفي صاحب البطاقة من دفع الإيجارات للفترة من بعد فترة السماح إلى يوم الإرجاع والتي استخدم فيها المستأجر السلعة، كما يلتزم التاجر في هذه الحالة برد ثمن السلعة الذي دفعه البنك للتاجر ناقصًا منه بعض الإيجارات التي استلمها البنك من صاحب البطاقة.

4/7 . يلتزم صاحب البطاقة بالتأكد من أن الرمز الذي يثبت ويؤكد ملكية البنك للسلعة قد تم وضعه على السلعة المستأجرة، ولا يحق له نزعها إلا بعد أن يتملكها في نهاية مدة الإجارة بحسب ما ورد في البند **4/22**، ويمتنع صاحب البطاقة من التصرف في السلعة أو السلع المستأجرة سواء بالبيع أو التأجير من الباطن أو نقل حيازتها للغير بمقابل أو بغير مقابل.

4/8 . يلتزم صاحب البطاقة باعتباره مستأجراً للسلعة أو السلع المملوكة للبنك بالحفاظ عليها واستخدامها على نحو يقتصر على الأغراض المعدة من أجلها.

4/9 . يلتزم صاحب البطاقة بأن يسدد للبنك شهريًّا قسط القيمة الإيجارية للسلعة أو السلع المستأجرة المبين في كشف الحساب الشهري لبطاقة إجارة السلع المعمرة الصادرة من

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

البنك، وذلك طبقاً للقيمة المبينة وفي المواعيد المحددة في كشف الحساب المذكور، ويتجدد العقد تلقائيًّا كل شهر ما لم يخطر صاحب البطاقة البنك برغبته في تمديد مدة الإجارة أو القيام بالسداد المبكر، وتعتبر المطلوبات الواردة في كشف الحساب الشهري نهائية وملزمة لصاحب البطاقة إلا في حالة الخطأ البين.

10/4 . يحق للبنك احتساب رسوم ثابتة على إصدار البطاقة بحسب ما يراه مناسبًا، ويكون ذلك خاضعًا للتغيير بالزيادة أو النقصان.

11/4 . يحق لصاحب البطاقة طلب تمديد أو تقليل فترات الإجارة المستقبلية شريطة موافقة البنك على ذلك، ويعد طلب التعديل موافقة من صاحب البطاقة بوجه تلقائي بتغيير البنود ذات العلاقة في الإجارة السابقة فيما يخص الفترة الزمنية لعقد الإجارة والأجرة، مع الأخذ في الاعتبار ما ورد في البند **1/4**. وإذا تم تمديد مدة الإجارة بناء على طلب صاحب البطاقة لعدم قدرته على السداد فلا يحق له الشراء والاستئجار إلا بعد سداده الإيجارات للمدة المعدلة ثم تملكه للسلعة أو السلع الموجودة في المحفظة الإيجارية الخاصة بصاحب البطاقة.

12/4 . يقر صاحب البطاقة بأنه مؤتمن على السلعة أو السلع المستأجرة، وعليه: فإنه يعوض تلفها أو النقص في قيمتها في حال انتفاعه بها على نحو مخالف لما هو مقرر له عرفاً أو في حال استخدامها على خلاف الأغراض المعدة لها.

13/4 . يقر صاحب البطاقة أن مخالفته لوعده بالاستئجار الوارد في البند **2/2** أو التوقف عن دفع الإيجارات في أي وقت قبل انتهاء مدة الإجارة يعتبر تلفًا للسلعة يعطي البنك الحق في طلب دفع قيمة السلعة من قبل صاحب البطاقة حالاً.

14/4 . يكون صاحب البطاقة مسئولاً عن الصيانة الدورية والعامة للبضاعة مع الأخذ في الاعتبار البنود **2/3** و**5/4** و**15/4** و**21/4**.

15/4 . اتفق الطرفان على أن البنك قد أحال لصاحب البطاقة كافة الحقوق المترتبة له في ذمة بائع السلعة أو السلع المستأجرة والمتمثلة في ضمان العيب أو الاستحقاق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أو التعرض، فضلاً عن كافة الضمانات والتعهدات الصادرة من الجهة المصنعة لتلك السلع، وعليه فإن لصاحب البطاقة حق الرجوع مباشرة إلى البائع، ويعترف صاحب البطاقة أن البنك لا يعد مسئولاً عن تقديم أي ضمان متعلق بالسلعة المؤجرة إلا في حدود ما ورد في البند **21/4**، ويتعهد صاحب البطاقة بعدم القيام بأي تصرف من شأنه أن يتسبب في تعثر الضمان المترتب على البائع والمتعلق بالسلعة المؤجرة، وفي حال قيام صاحب البطاقة بأي تصرف من شأنه أن يؤدي إلى الإخلال بهذا الضمان فإن صاحب البطاقة يضمن أي تلف ناتج عن هذا التصرف المتسبب في عدم قيام البائع بضمان التصليح أو الاستبدال أو نحوهما مما يغطيه الضمان الأصلي.

16/4 . يقر صاحب البطاقة بصحة كشف الحساب الشهري الخاص ببطاقة إجارة السلع المعمرة الصادر له من البنك ما لم يراجع البنك خلال **30** يومًا من تاريخ الكشف الشهري.

17/4 . يتعهد صاحب البطاقة بإبلاغ البنك فوراً عن أي تغيير يطرأ في عنوانه أو مكان عمله أو مقدار المرتب أو الدخل الشهري الذي يتحصل عليه إن قل عن الراتب أو الدخل السابق، حيث إن راتب أو مستوى دخل صاحب البطاقة كان محل اعتبار جوهري لدى البنك عند إبرام هذه الاتفاقية.

18/4 . يتعهد صاحب البطاقة بحفظ البطاقة من الضياع أو الفقدان وعدم تعريضها للسرقة، وعدم الالتزام بهذا يعد تقصيرًا من صاحب البطاقة في حفظ البطاقة، ويتوجب على صاحب البطاقة إعلام البنك في حال فقدان البطاقة أو سرقتها خلال **24** ساعة من حصول ذلك.

19/4 . إذا تأخر صاحب البطاقة عن سداد أي قسط من أقساط الإجارة القائمة، فيكون ذلك موافقة واعترافاً منه بحق البنك في تجديد عقد الإجارة وتعديل أجرة الفترات المتبقية على أساس المعادلة المعمول بها لدى البنك من وقت لآخر، كما يلتزم صاحب البطاقة بدفع **10** د.ب. كمصروفات لتجديد العقد، وإذا تم توقيف استخدام البطاقة لسبب يرجع

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إلى صاحب البطاقة فيلتزم صاحب البطاقة بدفع رسوم إعادة تشغيل البطاقة وقدرها [.... دينار بحريني].

20/4. يتعهد صاحب البطاقة بالتقيد بكافة الالتزامات المترتبة عليه بموجب هذه الاتفاقية، وفي حالة مخالفته لأي من تلك الالتزامات فإنه يحق للبنك مطالبة صاحب البطاقة بالسداد الفوري لكامل الإيجارات المترتبة في ذمته في حساب بطاقة إجارة السلع المعمرة مع تحمل صاحب البطاقة لكافة الرسوم والمصروفات التي يتكبدها البنك في سبيل تحصيل حقوقه، وفي هذه الحالة يحق للبنك إجراء المقاصة بين ما هو مستحق له وأي مبالغ مودعة في حسابات خاصة بصاحب البطاقة لدى البنك في حدود المبالغ المستحقة للبنك.

21/4. يضمن البنك أي تلف للسلعة يحدث بسبب الآتي:

أ) القوة القاهرة أو الطارئة أو الكوارث الطبيعية التي لا يكون للإنسان دخل فيها من خلال التأمين التكافلي على الكوارث والتي يمكن الاطلاع عليها كما هي محددة في القائمة الموجودة في فروع البنك المختلفة.

ب) الحرائق العامة التي لم يباشرها أو يتسبب في حدوثها صاحب البطاقة من خلال التأمين التكافلي على الحرائق والتي يمكن الاطلاع عليها كما هي محددة في القائمة الموجودة في فروع البنك المختلفة.

22/4. تنتقل إلى صاحب البطاقة ملكية السلعة أو السلع المستأجرة بعد سداده كامل أقساط القيمة الإيجارية لتلك السلع للبنك على أساس مبدأ هبة الثواب، وتكون التزامات صاحب البطاقة تجاه البنك والتزامات البنك تجاه صاحب البطاقة فيما يتعلق بتلك السلعة تحديدًا قد انتهت حينئذ، وإذا استأجر صاحب البطاقة مجموعة من السلع مجتمعة أو على فترات متفرقة فإنها تدخل جميعًا في محفظة تأجير لصاحب البطاقة لدى البنك، وفي هذه الحالة يتم تمليك السلع لصاحب البطاقة على أساس: السلعة المؤجرة أولاً تملك أولاً وهكذا أو بطريقة: المؤجر أولاً يملك أولاً (First Leased First Owned FLFO)»، وذلك بناء على أن صاحب البطاقة باستئجاره سلعة أو سلعًا إضافية بعد استئجار السلعة الأولى قد وافق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

على تغيير طريقة التملك للسلع المستأجرة بحيث يملكه البنك السلعة التي استأجرها أولاً فالتي تليها وهكذا، وفي هذه الحالة تكون الدفعات الإيجارية لمجموع السلع المستأجرة في محفظة التأجير الخاصة بصاحب البطاقة أجرةً للسلعة المستأجرة أولاً، حتى يتملك صاحب البطاقة تلك السلعة بإشعار من البنك بحسب رقم السلعة التجارية وتشطب من الموجودات.

5 . تخضع هذه الاتفاقية لقوانين مملكة البحرين، وتختص محاكم مملكة البحرين بالنظر في أي نزاع بين الطرفين بشأن هذه الاتفاقية بما لا يخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

6 . في حالة وجود أي اختلاف بين النسخة العربية والنسخة الإنجليزية للشروط والأحكام العامة للإجارة تعتبر النسخة العربية هي المعتمدة.

7 . يحق للبنك سحب بطاقة الإجارة في أي وقت دون التزام على البنك لبيان سبب سحب بطاقة الإجارة.

الجواب

تم مناقشة موضوع بطاقة الإجارة مع السيد/ مدير عام بيتك البحرين، والسيد/ المراقب الشرعي في بيتك . البحرين، والسيد/ مدير أول تمويل المستهلك في بيتك . البحرين.

وأدخلت الهيئة بعض التعديلات على بنود بطاقة الإجارة، ووافقت الهيئة . بعد التعديل . على المباشرة في العمل، وترجو الهيئة من الإخوة إرسال نظام البطاقة بعد التعديل، للاطلاع والحفظ في ملفات الهيئة.

شراء سلعة من العميل ثم تأجيرها عليه إجارة منتهية بالتمليك

1311. السؤال

ترغب الإدارة بطرح منتج جديد يهدف إلى تلبية حاجة العميل النقدية، وذلك بأن يقوم بيتك بشراء سلعة من العميل (سيارة أو غيرها من المنقولات) نقداً ويسلمه المبلغ، ثم يقوم بيتك بتأجير السلعة نفسها على نفس العميل إجارة منتهية بالتمليك.

وستكون خطوات التنفيذ على النحو الآتي:

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

1 . تقدم عميل لبيع سيارته أو غيرها من المنقولات لبيتك.

2 . موافقة بيتك على الشراء بسعر السوق وتوثيق معاملة الشراء بعقد شراء داخلي (والسيارة لا تزال باسم العميل لدى الجهات الرسمية) وممكن تحويلها باسم بيتك.

3 . إعادة تأجيرها على العميل إجارة منتهية بالتمليك.

كل ذلك يتم بعد صدور الموافقة الائتمانية على العميل من الإدارة المختصة.

ولا يخفى على فضيلتكم بأنه ورد في البند رقم2/3من المعيار الشرعي رقم (9) معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك ما نصه: (يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إجارتها نفسها إلى من تملكت المؤسسة منهم، ولا يجوز اشتراط الإجارة في البيع الذي حصل به تملك المؤسسة العين).

فما رأي فضيلتكم في هذا المنتج الجديد؟

الجواب

تعتبر الهيئة أن هذه العمليات الفردية عندما تتكرر يومياً تكون حيلة، ملحوظًا فيها شرط إعادة تأجير العين على بائعها، ولو لم ينص على ذلك في العقد، فلا ترى الهيئة مشروعية الدخول في هذه المعاملة من باب سد الذرائع.

شراء بيتك معدات طبية تشترط صيانتها على المورد وتأجيرها إجارة منتهية بالتمليك

1312. السؤال

ما الرأي الشرعي في شراء بيتك معدات طبية تشترط صيانتها على المورد ويتم تأجيرها إجارة منتهية بالتمليك من خلال الخطوات التالية:

- **يتقدم العميل بطلب تأجير معدة طبية من خلال وحدة التمويل التجاري.**
- **يقوم «بيتك» بشراء المعدة من قبل إحدى الشركات الموردة.**
- **يتم إصدار طلب شراء وفقاً للإجراءات المتبعة في إدارة المرابحة بهذا الخصوص، على أن**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تتحمل الشركة الموردة للمعدات الطبية كافة إجراءات التسليم والتركيب.

- **يقوم «بيتك» بتأجير المعدة على العميل إجارة مع الوعد المنتهي بالتمليك.**
- **تعتبر الشركة المتعاقد معها شركة مسئولة مسئولية كاملة عن صيانة المعدات، لذا يترتب على هذه الشركة كافة التكاليف الخاصة بالصيانة طوال مدة العقد؟**

وهل يصح إبرام اتفاقية مع الجهة الموردة للمعدات الطبية، بحيث تكون الجهة الموردة هي المسئولة عن المعدات التي يتم إرجاعها؟

الجواب

إذا كان وعداً بشراء المعدات بسعر السوق حينئذ بعد انتهاء مدة الإجارة بعقد منفصل، فلا مانع. أما عن مسؤولية الشركة عن الصيانة، فبعد الاطلاع على قرار مجمع الفقه رقم 103 (11/6) بند 3 ونصه: (الصيانة المشروطة في عقد البيع على البائع لمدة معلومة. هذا عقد اجتمع فيه بيع وشرط، وهو جائز سواء أكانت الصيانة من غير تقديم المواد أم مع تقديمها)، فترى الهيئة الأخذ بهذا الرأي على أن تعرض جميع العقود على الهيئة قبل العمل بها.

وتقترح الهيئة أن يستأجر بيتك المعدات الطبية من المورد حتى تكون الصيانة والتأمين عليه، ثم يتم تأجيرها على العميل إجارة منتهية بالتمليك.

احتساب الأجرة من تاريخ رسوّ المزاد

1313. السؤال

تقدم إلينا أحد العملاء بطلب شراء عقار سكني . وهو أحد الورثة للعقار . عن طريق المزاد بالمحكمة بنظام الإجارة، ومن شروط المزاد أن يدفع كامل المبلغ لمن يرسو عليه المزاد بذات الجلسة، وعليه تم الاتفاق مع العميل بأن الأجرة تبدأ اعتباراً من تاريخ دفع المبلغ للمحكمة، وعند مطالبته بدفع المقدم لإتمام إجراءات العقد تأخر العميل بدفع المقدم متعذراً بعدم استلامه لنصيبه من قبل المحكمة، علماً بأن تسجيل عقارات المزاد تأخذ فترات طويلة حسب إجراءات المحكمة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

السؤال: هل يتم احتساب الأجرة من تاريخ رسو المزاد . من تاريخ دفع كامل المبلغ للمحكمة . أم من تاريخ إصدار الوثيقة باسم العميل علماً بأنه هو من يستغل العين قبل وبعد رسو المزاد؟

الجواب

لبيت التمويل الكويتي أجرة البيت (أجرة المثل) من تاريخ شراء بيتك للبيت ما دام العميل منتفعاً بالسكن، وإذا رغب العميل بالشراء فيتفق مع بيتك على ذلك، ولا يُلزَم بيتك ببيع البيت عليه.

فسخ عقد الإجارة لوجود عيب يمنع الاستفادة من العين المؤجرة

1314. السؤال

لقد تقدمنا باستئجار أرض فضاء من «بيتك» عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك، ثم بعد الحفر اكتشفنا وجود مجرور أمطار رئيسي، مما يمنع الاستفادة من الأرض ببناء أو بيع مما سبب ضرراً مباشراً علينا.

فما رأي هيئتكم الموقرة في فسخ هذا العقد واسترجاع المقدم المدفوع؟

الجواب

حضر للهيئة السيد/ رئيس مجلس الإدارة، والسيد/ الرئيس التنفيذي، والسيد/ مساعد المدير العام لقطاع التمويل، حيث سمعت الهيئة منهم حول موضوع الأرض التي استأجرها العميل، وبعد سماعهم تؤكد الهيئة على قرارها وهو: «ما دامت المسألة معروضة على القضاء فالحكم فيها حسب ما تراه المحكمة».

وبعد فترة حضر للهيئة السيد/ مدير إدارة العقار المحلي، وشرح للهيئة آخر المستجدات الواردة في الموضوع. وترى الهيئة بما أن القضية معروضة في المحكمة، والبلدية قد عدلت القسائم واختفى العيب وبقيت القسائم على نفس الرقم وبمكان متميز عن السابقة، فترى الهيئة البقاء على رأيها وهو انتظار كلمة القضاء في الموضوع.

تحميل المستأجر مصاريف صيانة الطائرات

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

1315. السؤال

حضر السيد/ رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة آلافكو لتأجير الطائرات، وأفاد بأن النظام العالمي يجعل مسؤولية الصيانة والتأمين على المشغل (المستأجر) لجسامة الأمر ولمراقبة الطائرات مراقبة دقيقة. والسؤال: هل يجوز تحميل مصاريف الصيانة والتأمين على المشغل (المستأجر)؟

الجواب

الأصل أن على المؤجر تسليم الطائرات صالحة للاستعمال، وعليه أيضاً التصليح الأساسي. وطالما أن النظام العالمي يجعل مسؤولية الصيانة والتأمين على المشغل (المستأجر) لجسامة الأمر، ولمتابعة الطائرات لحظة بلحظة ولا مناص من ذلك، وبما أن الأجرة تكون مخفضة من قبل المؤجر مقابل تحمل المشغل (المستأجر) تكاليف الصيانة والتأمين، فإن الهيئة ترى أنه لا مانع من ذلك.

إلزام العميل بالتوقيع على سندين إذنيين للإجارة وللبيع في الإجارة المنتهية بالتمليك

1316. السؤال

هل يجوز لبيتك إلزام العميل في عقد الإجارة المنتهي بالتمليك بتوقيعه على سندين إذنيين أحدهما للإجارة والآخر لعقد البيع قبل إبرامهما؟

الجواب

ترى الهيئة أن السند الإذني إن كان موثقاً فيه تاريخ الإجارة، وتاريخ الوعد الملزم في البيع عند إجراء العملية فلا مانع من ذلك، والتوقيع على السند الإذني يكون عند إبرام العقد، وينطبق هذا على الإدارات المماثلة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب المرابحة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

إجراء عقد مرابحة بتاريخ مستقبلي

1317. السؤال

ما الرأي الشرعي في عمل عقد المرابحة بتاريخ مستقبلي، وذلك لتطبيق نظام جديد خاص بالائتمان عن طريق الآتي:

1. يتقدم العميل بعرض سعر من قبل المستفيد من أجل إصدار اعتماد مستندي مرابحة (وعد ورغبة بالشراء) بتاريخ 2009/08/10.

2. يتم أخذ الموافقة من قبل إدارة الائتمان على الإصدار بتاريخ 2009/08/11.

3. يتم إصدار اعتماد مستندي مرابحة للمستفيد بتاريخ: 2009/08/11.

4. تُرسل المستندات الخاصة بالاعتماد إلى بيت التمويل الكويتي، ويسلمه بتاريخ 2009/08/31.

5. يتم مخاطبة العميل لعمل عقد المرابحة وتحديد الأقساط بتاريخ 2009/08/31.

6. يتم عمل عقد المرابحة بناء على طلب العميل بتاريخ 2009/08/31 لتوقع من قبل العميل المخول بالتوقيع.

7. يوقع العميل السند والعقد ويتم إرساله إلى بيت التمويل في فترة لا تتجاوز تاريخ 2009/09/05.

أسباب عمل العقد بتاريخ مستقبلي على النحو التالي:

1. لا يقبل النظام عمل العقد بتاريخ اليوم، وينبغي الترحيل بتاريخ اليوم إلى تاريخ مستقبلي، وذلك لشروط وضوابط من قبل إدارة الرقابة المالية.

2. عدم تواجد العميل للتوقيع في يوم تحديد الأقساط (وجود العميل خارج البلاد) مما يلزمنا وضع تاريخ العقد بتاريخ مستقبلي لحين توقيع العميل. فما الرأي الشرعي في هذا العقد؟

الجواب

يتم العقد بين المتعاقدين، أو بين من ينوب عنهم، وتجري المعاملة بعد ذلك حسب الاتفاق الذي يجري بينهم بالتراضي؛ لأنه لا يجوز بيع كالئ بكالئ.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

المرابحة العكسية

1318. السؤال

ما الرأي الشرعي في وكالة خاصة ببنك بوبيان (عقد وديعة الوكالة)؟

الجواب

تحيل الهيئة إلى جوابها السابق الوارد في محضر رقم (2008/26) بخصوص المرابحة العكسية، ونصّه:

(وحول المرابحة العكسية ـ وهي التي يقوم فيها العميل بتوكيل البنك بشراء بضاعة، ثم ببيعها مرابحةً على البنك نفسه، فيكون البنك بهذا ضامنًا للدين بصفته المشتري المدين ـ فقد رأت الهيئة عدم جوازها إلا عند الضرورة أو في مرحلة التحول من بنك تقليدي إلى بنك إسلامي، ويكون ذلك بمعرفة الهيئة الشرعية للبنك، وذلك لما فيها من شبهة العينة وصورية العقد؛ لأن السلعة في العقد ليست مقصودة لذاتها، وكذلك حتى لا تنقلب صفة البنك من كونه مضارباً إلى كونه مدينًا ضامنًا).

وتنبه الهيئة إلى أنه إذا أُجيز منتجٌ في شركة ما، فلا يعني بالضرورة أن يُجازَ في بيتك.

منتج (سند) للمرابحة مقابل ضمان الودائع

1319. السؤال

ما الرأي الشرعي في منتج «سند» للمرابحة مقابل ضمان الودائع؟

الجواب

قد أبدت الهيئة بعض الملاحظات، وهي ما يلي:

1. تغيير اسم المنتج من «سند» إلى: تموّل.
2. تغيير نوع المنتج من تورق إلى مرابحة بضوابطها وشروطها المعتمدة من الهيئة.
3. يجب ألا يتعدى مبلغ المرابحة 50 % من إجمالي مبلغ الوديعة.
4. يُمنح العميل مهلة لا تقل عن عشرة أيام، قبل اللجوء إلى التنفيذ على الرهن.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ويُعْرَضُ المنتج على الهيئة بعد إجراء التعديلات عليه، وذلك للموافقة عليه واعتماده.

دخول بيتك في مرابحات دولية مع بنوك تقليدية

1320. السؤال

هل يجوز دخول بيتك في مرابحات دولية مع البنوك التقليدية، وذلك فيما يتعلق بتنظيم سيولة أموال الخزينة حسب نظام البنك المركزي؟

الجواب

ترى الهيئة: أنه ما دام أن المعاملة التي تجري بين بيتك والبنوك التقليدية بالمرابحة بضوابطها الشرعية، فلا مانع من هذا التعامل، ويُطلب من البنك التقليدي أن يستعمل هذه الأموال بالطرق الشرعية مع عملائه بموجب مذكرة تفاهم بينه وبين بيتك.

ويبدأ في هذه التعاملات مع البنوك الإسلامية ثم البنوك التي لديها مساحات من التعامل الشرعي، ثم البنوك التقليدية.

وينبغي أن يكون التعامل مع جميع البنوك والشركات المليئة، التي تحترم التزاماتها حسب قواعد الملاءة والتصنيف المقبولة من قبل البنك المركزي، وأن يتم تنفيذ أوامر البنك المركزي المفروضة، وذلك تحاشياً لمخالفة أوامره ولعدم الوقوع تحت طائلة محاسبته.

إضافة الخدمات الإضافية على سعر البضاعة الفعلي

1321. السؤال

تقدم إدارة المرابحة خدمات إضافية للعملاء في منتج السيارات، وتشمل الخدمات تأمين مخاطر الدين والتأمين الشامل والكفالة والصيانة وخدمة الطرق، حيث يتم تسويق هذه المنتجات على العملاء عند إجراء المعاملة، وفي حال رغبة العملاء الاستفادة من هذه الخدمات، يتم بيعها للعملاء وإضافة تكلفتها على مديونية العميل بدون احتساب أرباح بيع الأجل والمرابحة، وتسقط بنفس فترة سداد المعاملة ضمن القسط الشهري.

فهل يجوز لنا شراء هذه الخدمات وتحميلها على التكلفة الفعلية للبضاعة؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

يجوز أن تباع السلعة مرابحة، ويبين البائع رأس المال المجرد إذا قال: (أبيعك السلعة مرابحة بكذا، ورأس المال هو كذا) فهذا جائز، ولا يجوز إضافة أي تكلفة على رأس المال.

أما إذا قال: (أبيعك السلعة مرابحة، وقامت عليَّ هذه السلعة بمبلغ كذا، مضافة إليه التكاليف) فيجوز للبائع أن يضيف التكاليف الفعلية على رأس المال، ويضيف الربح الذي اتفق عليه على المبلغ الإجمالي.

الفرق بين عقد الاستصناع وعقد المرابحة

1322. السؤال

ما الرأي الشرعي في خطوات تنفيذ الاستصناع المعمول به في القطاع التجاري مع العملاء؟

الجواب

تبين بعد الشرح من الإخوة في القطاع التجاري أن عقد الاستصناع المعمول به في القطاع التجاري مع العملاء يتم إجراؤه في صيغة عقد المرابحة في الاستصناع، وهذا لا يجوز؛ لأن محل المرابحة يجب أن يكون شيئًا موجوداً مملوكاً معلوم الثمن قبل المرابحة، وعقد الاستصناع يبرم قبل التملك، لأنه بيع موصوف في الذمة غير معين، ولأن التكلفة لا تعرف إلا بعد الإنجاز، والثمن يجب أن يكون معلوماً عند إبرام العقد، وعلى هذا يجب على القطاع التجاري استبدال عقد المرابحة في الاستصناع مع عملائه إلى عقد استصناع موازٍ للعقد المنفصل الذي يكون فيه بيتك مستصنعاً مع الشركة الصانعة، وأن يعرض العقد قبل العمل به لاعتماده من قبل الهيئة.

عرض دليل الضوابط الشرعية لبيع المرابحة في بيتك

1323. السؤال

ما رأي الهيئة الموقرة في دليل الضوابط الشرعية لبيع المرابحة في بيت التمويل الكويتي المقدم من وحدة التدقيق الشرعي؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

وهذا هو الدليل:

بيع المرابحة هو: البيع بمثل رأس مال المبيع مع زيادة ربح معلوم، وهو أحد أنواع بيوع الأمانة الثلاث، المرابحة والتولية والوضيعة، أما التولية: فهو أن يشتري شخص سلعة بثمن معلوم ثم يبيع تلك السلعة لشخص آخر بالثمن الذي اشتراها به، والوضيعة: هي أن يشتري شخص سلعة بثمن معلوم ثم يبيع تلك السلعة لشخص آخر بأقل من الثمن الذي اشتراها به.

وبيع المرابحة يجوز أن يكون بالنقد أو بالأجل، أما بالنقد: فهو أن يشتري شخص سلعة ثم يبيعها لطرف آخر بثمن حال، والأجل: هو أن يشتري شخص سلعة ثم يبيعها لطرف آخر بثمن مؤجل أو مقسط.

الإجراءات الشرعية لبيع المرابحة:

1 –يتقدم العميل بعرض سعر من البائع (المورد) إلى بيت التمويل متضمناً وصفاً تاماً للبضاعة من حيث جنسها ونوعها وكميتها.

2 –يشترط في عرض السعر أن يحتوي على التالي:

أ. تاريخ عرض السعر.

ب. يكون موجهاً إلى بيت التمويل الكويتي بناء على طلب العميل.

ت. وصف كامل لجنس ونوع وكمية البضاعة.

3 –يعتبر عرض السعر بمثابة الإيجاب للعقد.

4 –بعد استلام بيت التمويل لعرض السعر يقوم بإبرام رغبة ووعد بالشراء مع العميل والتي هي ملزمة لطرف واحد فقط.

5 –يشترط في الرغبة والوعد أن يحتوي على التالي:

أ. توقيع العميل وبيت التمويل على الوعد.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ب. تاريخ الرغبة والوعد.

ت. الرغبة والوعد لا يكون في صفحتين وإن كان كذلك فيجب أن يكون في (وجه وظهر).

6 –بعد توقيع الرغبة والوعد بالشراء يقوم بيت التمويل بإرسال طلب شراء البضاعة المذكورة إلى البائع (المورد).

7 –يشترط في طلب الشراء أن يحتوي على التالي:

أ. إشارة إلى عرض السعر السابق وذكر لجنس ونوع وكمية البضاعة.

ب. توقيع بيت التمويل.

ت. تاريخ طلب الشراء.

ث. طلب الشراء يجب ألا يطول عن المدة المحددة له عن عرض السعر.

ج. استلام البائع للطلب وتوقيعه ثم إرسال نسخة لبيت التمويل.

8 –بعد استلام البائع لطلب الشراء وتأكد مشرف المرابحة في بيت التمويل من ذلك، يقوم بإبرام عقد بيع المرابحة مع العميل متضمناً قيمة رأس المال والربح ومبلغ القسط وعدد الأقساط والدفعة الأولى والدفعة الأخيرة إن وجدت، مع وصف تام وكامل للبضاعة من حيث الجنس والنوع والكمية وصفًا نافيًا للجهالة.

9 –يشترط في عقد البيع التالي:

أ. توقيع العميل وبيت التمويل على كل صفحة من صفحات العقد.

ب. وجود تاريخ للعقد.

ت. ذكر لجميع الشروط والبنود الموجودة في بند (8).

10 – بعد إبرام عقد البيع يقوم بيت التمويل بتسليم العميل ورقة (إذن تسليم) للبضاعة المشتراة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

11 - يشترط في جميع الإجراءات السابقة الترتيب التالي: (عرض السعر . الرغبة والوعد . طلب الشراء . عقد البيع . إذن التسليم).

ضوابط بيع المرابحة:

1. **يمتنع استصدار عرض سعر من البائع موجه إلى العميل بشكل خاص أو خالٍ من أي توجيه، وفي هذه الحال يجب على بيت التمويل الكويتي رفض إجراء عملية المرابحة.**
2. **الأصل أن تكون الوثائق والعقود والمستندات الصادرة عند إبرام عقد شراء السلعة من البائع باسم بيت التمويل الكويتي وليس العميل.**
3. **يجب أن يتأكد بيت التمويل الكويتي أن الذي يبيع السلعة إليه طرف ثالث غير العميل أو وكيله.**
4. **لا يجوز إجراء المرابحة المؤجلة في الذهب أو الفضة أو العملات.**
5. **على بيت التمويل ألا يبيع سلعة بالمرابحة قبل تملكها وحيازتها، والتملك يكون باستلام البائع لنسخة طلب الشراء من مندوب بيت التمويل الكويتي بعد توقيع البائع على النسخة، والتملك يكون بتوقيع عقد مبايعة من المورد لبيت التمويل، والحيازة تكون بالكشف على السلعة وتحديدها، وعليه فلو جرى أي نقص فإنه يكون على حساب المشتري وهو بيت التمويل الكويتي.**
6. **لا يجوز إجراء بيع المرابحة على شيء موصوف في الذمة: كعقد المقاولة والاستصناع.**
7. **يجوز بيع السلعة قبل الحيازة والقبض ما لم تكن طعامًا سواء أكانت السلعة عقاراً أو منقولاً، مع الأخذ بعين الاعتبار الفرق الرئيس بين الملك والقبض، فالقبض هو حيازة الشيء والتمكن من التصرف فيه سواء**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

أكان مما يمكن تناوله باليد أم لم يمكن، أما الملك فهو إباحة شرعية في عين أو منفعةٍ تقتضي تمكن صاحبها من الانتفاع بتلك العين أو المنفعة أو أخذ العوض عنهما من حيث هي كذلك، علمًا بأن تملك السلعة لا يعني بالضرورة قبضها.

8. على موظف بيت التمويل التأكد من عدم أخذ البائع (المورد) مبلغاً من المال من الواعد بالشراء (عربون).

9. يجب أن يكون كل من ثمن السلعة والربح في بيع المرابحة محدداً ومعلوماً للطرفين عند توقيع العقد.

10. لا يجوز اشتراط عدم انتقال ملكية السلعة من بيت التمويل إلى العميل إلا بعد سداد الثمن، ولكن يجوز إرجاء تسجيل السلعة باسم العميل المشتري لغرض ضمان سداد الثمن، ويجوز رهن السلعة مقابل المديونية المستحقة على العميل.

11. لا يجوز تأجيل موعد أداء الدين مقابل زيادة في مقداره (جدولة الدين) سواء كان المدين موسراً أو معسراً.

الجواب

لا مانع من هذه الضوابط، ولكن يبين للموظفين أن هذه الضوابط خلاصة الفتاوى، وهي دليل للموظفين لتطبيق ما جاء فيها والعمل بها في بيع المرابحة.

تأجيل استحقاق القسط الأول واحتساب فترة التأجيل ضمن فترة الائتمان الممنوحة للعملاء

1324. السؤال

يرغب القطاع التجاري في تلبية احتياج العملاء من خلال منحهم تأجيل استحقاق القسط الأول مع زيادة في الأرباح آخذين بعين الاعتبار احتساب فترة التأجيل ضمن فترة الائتمان الممنوحة للعملاء، حيث يتم خلال مرحلة التفاوض مع العميل لتوقيع عقد المرابحة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

تحديد تاريخ استحقاق القسط الأول للمعاملة إما بعد شهر أو شهرين أو ثلاثة وهكذا، بحيث يكون لكل شهر اعتبار في تحديد نسبة الربح، وعند الاتفاق مع العميل على نسبة الربح وطريقة السداد يتم توقيع عقد المرابحة معه، ما الرأي الشرعي في هذه المعاملة؟

الجواب

يجب تحديد الثمن بعد معرفة طريقة الدفع في مجلس العقد، ويلتزم الطرفان بهذا. وإن بدا لهما التغيير في السعر، وفي طريقة البيع، فيجب أن يتقايلا من الاتفاقية المبرمة سابقاً، وينشئا اتفاقًا آخر، وذلك في مجلس العقد.

أما ما جاء في السؤال، فيجري العمل به كما كان متبعاً منذ تأسيس بيتك إلى هذه اللحظة.

إعطاء (أبيات) العميل مقابل ما يترتب عليه من مبالغ المرابحة التي يأخذها بيتك

1325. السؤال

توفر شركة أبيات للعميل ما يلي:

- **كل ما يحتاجه من مواد البناء والتشطيب ومستلزمات الأثاث تحت سقف واحد.**
- **التصاميم المجانية**

(نقاط كهرباء. تمديدات صحية. ورق جدران. المطابخ. الخزائن. الأبواب والنوافذ. السيراميك. الحمامات. الإضاءة. الأثاث)

- **التوريد والتركيب**

(لأقسام الأبواب والنوافذ. المطابخ والخزائن. الباركيه والأثاث)

عرض أبيات مع بيت التمويل الكويتي:

- **مشتريات مجانية بقيمة أرباح السنة الأولى فقط للعميل المميز.**

مميزات العرض:

- **تواجد موظف بيت التمويل في أبيات خلال فترة العرض.**

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

- **سرعة إنجاز المعاملة.**
- **توفير الجهد والوقت.**

المستندات المطلوبة:

. من العميل:

- **عرض سعر يتضمن مواصفات البضاعة.**
- **البطاقة المدنية الأصلية.**
- **شهادة حديثة بصافي الراتب (أصلية).**
- **كشف حساب لعملاء البنوك الأخرى.**

. من الكفيل (إذا تطلب وجوده):

- **البطاقة المدنية الأصلية.**
- **شهادة حديثة بصافي الراتب (أصلية).**
- **كشف حساب لعملاء البنوك الأخرى.**

فهل يجوز لشركة أبيات أن تقوم بإعطاء العميل . في حال شرائه البضاعة منها . مبلغًا ماليًا مقابل ما يترتب عليه من مبالغ المرابحة التي يأخذها بيتك؟

الجواب

لا يجوز أن تقوم شركة أبيات بإعطاء العميل مقابل ما يترتب عليه من مبالغ المرابحة التي يأخذها بيتك إذا اشترى منها البضاعة.

المرابحة والمرابحة العكسية

1326. السؤال

ما الرأي الشرعي في الملاحظات التالية حول عقود المرابحة والمرابحة العكسية بالوكالة:

1 . عند الحديث عن القانون وكيفية الاحتكام إلى المحاكم القضائية لم تذكر أية إشارة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

صريحة ومحددة حول مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.

2 . عقد الوكالة الرئيس يتضمن شراء السلعة ثم إعادة بيعها مرة أخرى إلى الوكيل، وهذا يتطلب فصل كل من عقدي البيع والشراء على حدة في عقد خاص، بدلاً من جعل كل العقود في عقد الوكالة الرئيس؟

الجواب

ترى الهيئة بالنسبة للملاحظة الأولى أنه يجب تعيين النصوص المخالفة للشريعة الإسلامية في العقود، بحيث إن كل بند يخالف الشريعة الإسلامية يذكر عنه أنه غير مقبول في نفس العقد حتى يتبين بذلك للمحاكم الأجنبية معرفة البند المخالف غير المتفق عليه لمخالفته الشريعة الإسلامية، وهذا بدلاً من ذكر بند مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.

وأما بخصوص الملاحظة الثانية، فإن الهيئة ترى وجوب الفصل بين عقدي البيع والشراء في عقد الوكالة.

وحول المرابحة العكسية . وهي التي يقوم فيها العميل بتوكيل البنك بشراء بضاعة ثم ببيعها مرابحةً على البنك نفسه فيكون البنك بهذا ضامنًا للدين بصفته المشتري المدين . فقد رأت الهيئة عدم جوازها إلا عند الضرورة أو في مرحلة التحول من بنك تقليدي إلى بنك إسلامي، ويكون ذلك بمعرفة الهيئة الشرعية للبنك، وذلك لما فيها من شبهة العينة وصورية العقد؛ لأن السلعة في العقد ليست مقصودة لذاتها، وكذلك حتى لا تنقلب صفة البنك من كونه مضارباً إلى كونه مدينًا ضامنًا.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

باب التورق

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

التورق المشروط بقيمة الأسهم

1327. السؤال

تمت الموافقة مؤخراً على طلب تقديم حدود تورق لعدد من موظفي شركة الامتياز للاستثمار (شركة تعمل وفق الشريعة الإسلامية)، وذلك لتمويل الموظفين لسداد قيمة الأسهم المخصصة لهم ضمن ما يطلق عليه مصطلح «أسهم الولاء» لموظفي شركة الامتياز للاستثمار.

ولكن نظراً لضرورة أن يتم سداد المبالغ المطلوبة من الموظفين خلال يوم غد أو بعد غد بحد أقصى (قبل عطلة بداية السنة الميلادية)، فإن هذه الفترة غير كافية لإبرام صفقات التورق المطلوبة، والتي تتطلب وقتاً أطول لاستكمال إعداد وإبرام عدد من عقود التورق والحصول على السلع المتورق بها وما إلى ذلك من إجراءات.

السؤال:

1 – في حالة موافقة إدارة «بيتك» على كشف الحساب للموظفين بشكل طارئ (على شكل قرض حسن) هل يجوز لنا بعد ذلك إبرام صفقات التورق لتغطية الحساب المكشوف؟

2 – وهل يجوز أن يقوم «بيتك» بتوكيل تلك الشركة بشراء السلع (المتورق بها) وكالة عنه، وبيعها مرابحة بالأجل على من يحدده «بيتك» من الموظفين الممولين ببيع السلع التي قاموا بشرائها سابقاً من بيتك؟

الجواب

يجوز التورق عند الضرورة، حسب الفتاوى السابقة بضوابطها، أما في هذه المسألة فالتورق لا تنطبق عليه شروط التورق الجائز؛ لأنه مشروط، (وشرطه هنا: أن يعطى التورق بقيمة الأسهم) وهذا لا يجوز.

إيداع المبلغ المحصل في حساب الوكيل لصالح العميل

1328. السؤال

يتقدم عميل بيتك لإجراء عملية التورق بغرض شراء سيارة من إحدى الوكالات، يقوم بيتك بتملك السلعة بشرائها من المورد لبيعها بالأجل على العميل، وبعدها يفوض العميل

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

المورد أن يبيع السلعة في السوق المحلي. والسؤال:

هل يجوز لبيتك أن يتفق مع المورد أن يودع المبلغ المحصل في حساب الوكيل لصالح العميل؟

الجواب

يجب إجراء التورق حسب الضوابط الشرعية، ويجب ألا يباع في الأجل عن طريق التورق أو المرابحة إلا على كل ذي ذمة محترمة مزكاة من قبل كفلاء معروفين.

الوكالة في التورق

1329. السؤال

ما الرأي الشرعي في جواز تنفيذ عقود الوكالة بالتورق؟ علماً بالتالي:

1 – أن عمليات التورق ستكون وفقًا للضوابط المقررة من هيئتكم الموقرة.

2 – أن عمليات التورق التي سينفذها الوسيط الذي تتعامل معه إدارة الائتمان تتم متوافقة مع الأحكام والقواعد الشرعية للاستثمار والتورق، وذلك حسب الإفادة المرفقة من أعضاء هيئة الرقابة الشرعية لمجموعة نفائس من المشايخ المعتبرين وهم كل من: د. عيسى زكي، د. عبد العزيز القصار، د. محمد القطان.

3 – تمت إفادتنا من قبل الوسيط بأن الآلية والعقود مصممة بحيث تطابق المعيار رقم (30) الخاص بالتورق لدى هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

4 – هنالك شرط واضح بضرورة حصول الوكيل على موافقة خطية مسبقة من «بيتك» قبل الشروع في أي صفقة، وذلك لفرض رقابة «بيتك» على شرعية الغرض المطلوب تمويله.

5 – أن اتفاقية الوكالة تضمنت إجراءات رقابية لمتابعة التنفيذ بشكل سليم.

الجواب

يجوز إجراء التورق عبر الوسيط المذكور ووفق المعيار الشرعي الخاص بالتورق، كما تؤكد الهيئة

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

على ألا يكون التورق الوسيلة الوحيدة للاستثمار، وأن يتم تشجيع المنتجات الأخرى كالسلم والاستصناع والإجارة والمرابحة.

ولا يجوز توكيل العميل المتورق في شراء البضاعة بالنيابة عن بيتك، ولا يجوز للعميل بيع بضاعته على بيتك أو وكيله (السمسار) أو البائع الأصلي.

وإنما يتولى بيع بضاعته لنفسه، ولا مانع من أن يرشده بيتك إلى من يشتري بضاعته حتى لا يقع في شبهة العينة وشبهة التمويل المحض، ويكون البيع ظاهراً بشروطه.

تكرار عملية التورق

1330. السؤال

ما رأي الهيئة الموقرة في موضوع تكرار التورق؟

الجواب

حضر للهيئة السيد/ مدير عمليات الائتمان، وبين لها الخطوات والإجراءات التي يقوم بها بيتك في عمليات التورق، وعليه فقد أكدت الهيئة على تقليص عمليات التورق إلا في الحاجة الملحة وحسب الضوابط الشرعية، كما أكدت الهيئة على عدم تمويل الأسهم بالدين؛ للضرر الذي تعاني منه البورصات العالمية معاناة مستمرة ودورية كلما استفاقت من علة وقعت في علة أكبر، وذلك استناداً إلى الآية الكريمة: {ﭐ ﭑ ﭒ ﭓ ﭔ ﭕ ﭖ ﭗ ﭘ ﭙ ﭚ ﭛ ﭜ ﭝ ﭞ ﭟ ﭠ ﭡ ﭢ ﭣ ﭤ ﭥ ﭦ ﭧ ﭨ ﭩ ﭪ ﭫ ﭬ ﭭ ﭮ ﭯ ﭰ ﭱ ﭲ ﭳ} [النساء: 29].

شراء أسهم عن طريق التورق

1331. السؤال

بناء على الظروف الحالية من أزمة مالية عالمية، تتقدم بعض الشركات والأفراد ـ من ذوي الملاءة والسمعة التجارية المتينة ـ بطلب تمويل لشراء أسهم عن طريق التورق وهم لا يملكون السيولة المالية اللازمة لذلك، فما حكم ذلك؟

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

الجواب

اطلعت الهيئة على فتواها الواردة في البند الثاني من محضر الاجتماع رقم (2008/26)، ونصها: (وعليه فقد أكدت الهيئة على تقليص عمليات التورق إلا في الحاجة الملحة وحسب الضوابط الشرعية، كما أكدت الهيئة على عدم تمويل الأسهم بالدين؛ للضرر الذي تعاني منه البورصات العالمية معاناة مستمرة ودورية كلما استفاقت من علة وقعت في علة أكبر، وذلك استناداً إلى الآية الكريمة: {ٹ ٹ ٹ ٹ ڤ ڤ ڤ ڤ ٹ ٹ ٹ ٹ ڤ ڤ ڤ ڤ ٹ ٹ ٹ ٹ} [النساء: 29]).

وترى الهيئة استثناءً ـ في ظروف الأزمة الحالية ـ أنه في الحالات التي تحقق المصلحة، وليس منها ضرر على المتعاملين ـ بتقدير الإدارة العليا ـ فلا مانع من التورق حسب الضوابط الشرعية التي قررتها الهيئة سابقاً.

إبرام صفقة تورق بإجمالي المديونية بما فيها الأرباح

1332. السؤال

نظراً لما يمر به الاقتصاد العالمي والمحلي من أزمة مالية خلال الأشهر الماضية وما نتج عنها من شح في السيولة لدى كثير من المدينين على مختلف القطاعات، الأمر الذي دفع بنك الكويت المركزي لمطالبة البنوك المحلية بمواصلة تأجيل وجدولة مديونيات المدينين لحين قيام الدولة بطرح عدد من الحلول لهذه الأزمة.

ونظراً لطلب بعض المدينين جدولة إجمالي المديونية المستحقة من خلال إبرام صفقة تورق بإجمالي المديونية المستحقة بما فيها الأرباح، فما الرأي الشرعي في تنفيذ طلب العميل هذا؟

الجواب

لا يجوز إجراء تورق جديد مشروط لوفاء تورق سابق، وإنما يتم عمل صفقة تورق مستقلة استقلالاً تاماً عن التورق الأول، وكما جاء في الفتاوى السابقة الخاصة بالتورق وضوابطه.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

مناقشة قرار مجمع الفقه الإسلامي المتعلق بالتورق

1333. السؤال

يرجى عرض قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المتعلق بالتورق للمناقشة.

الجواب

اطلعت الهيئة على قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته التاسعة عشرة المنعقدة في إمارة الشارقة، وشكرتهم على جهودهم، وترى فيما يتعلق بالتورق الأخذ بفتاوى الهيئة في ذلك، وتؤكد الهيئة أن لا يصار إلى التورق إلا في أضيق الحدود، وذلك ضمن الشروط والضوابط التي قررتها الهيئة.

التورق بين إدارتين من إدارات (بيتك)

1334. السؤال

ما الرأي في خطوات تنفيذ عقد التورق بين إدارة الموارد البشرية وإدارة الائتمان، وهي:

1 – يوكل الموظفون مدير الموارد البشرية بإجراء عملية التورق عنهم.

2 – يقوم مدير الموارد البشرية بعمل عقد تورق أو رغبة شراء سلع دولية بالنيابة عن الموظفين.

3 – يقوم بيتك بشراء سلع دولية.

4 – يقوم بيتك ببيع السلع الدولية لمدير الموارد البشرية لكونه وكيلاً عن الموظفين.

5 – يقوم مدير الموارد البشرية ببيع السلع الدولية في السوق لكونه وكيلاً عن الموظفين.

6 – توزع المديونية بالكامل على الموظفين كل بحسب حصته؟

الجواب

يجوز توكيل أحد موظفي بيتك من قبل زملائه ليقوم نيابة عنهم بالبيع أو الشراء بصفته الشخصية وبرضاه، ولا يجوز أن يتوكل عنهم بصفته الوظيفية؛ لأنه يصبح حينئذ كأنه هو البائع والمشتري في آن واحد، وهذا يتنافى مع صحة البيع والشراء.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

ويجب اتباع الخطوات والقواعد التي أقرتها الهيئة الشرعية في موضوع التورق ووافقت عليها.

إطفاء ديون عملاء بيتك عن طريق التورق

1335. السؤال

يرجى عرض الفتاوى الخاصة بإجراء التورق لإطفاء ديون عملاء بيتك لمناقشة ذلك وإبداء رأي الهيئة فيه.

الجواب

حضر إلى الهيئة كل من السيد/ رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب، والسيد/ مدير إدارة الائتمان، وبينا للهيئة الأمور التالية:

- البنك المركزي الكويتي قد منع البنوك الكويتية من تسييل أصول المدينين، أو رفع شكوى عليهم عند الجهات المختصة.
- إجراء تورق لبعض المدينين المتعثرين أدى إلى نتائج إيجابية، فقد تحسنت أوضاع بعض الشركات وسددت الالتزامات التي عليها.
- بيتك يأخذ بمبدأ الإنظار للمعسرين مدة معينة.

لذا فترى الهيئة ـ نظرًا لظروف الأزمة المالية ـ جواز عمل التورق على أن تراعى فيه الشروط والضوابط التي أقرتها الهيئة سابقاً، لاسيما شرط تمكين العميل من مبلغ التورق.

وتؤكد الهيئة على إدارات بيتك الأخذ بمبدأ الحيطة والحذر في التعامل مع أصحاب الذمم المحترمة، والتاريخ المالي السليم.

إعادة جدولة مديونية شركة تقليدية متعثرة عن طريق التورق

1336. السؤال

بالإشارة إلى محضر اجتماع الهيئة الشرعية رقم (2009/24) بتاريخ 2009/7/7، واستكمالاً للخطة التي سيتم عن طريقها إعادة جدولة مديونية إحدى الشركات الاستثمارية التقليدية المتعثرة، فما الرأي الشرعي في قيام بيت التمويل الكويتي بصفته أحد الدائنين لهذا

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

العميل المتعثر بالدخول في عمليات تورق مستقلة ومتجددة خلال مدة خطة إعادة الهيكلة؟

الجواب

وافقت الهيئة على الدخول في عمليات تورق مستقلة ومتجددة لهذه الشركة ومن هي على شاكلتها فقط لاستيفاء ديون بيت التمويل الكويتي، نظراً لظروف الأزمة الاقتصادية بالضوابط الآتية، وهي:

1 – أن تكون هناك حاجة ملحة وقائمة.

2 – أن لا يمكن استخدام الصيغ التمويلية الشرعية الأخرى في تمويل العميل المتورق، كالمرابحة والإجارة والاستصناع والسلم والمشاركة المتناقصة.

3 – ألا ترجع السلعة مرة أخرى إلى البائع الذي اشتريت منه مباشرة أو بواسطة؛ لأن ذلك يؤدي إلى تمويل فقط.

4 – ألا يكون قصد العميل المتورق الاستثمار أو المتاجرة بمبلغ التورق.

5 – يفضل أن لا يكون بيتك وكيلاً عن العميل المتورق في بيع السلعة له بعد شرائها، وفي حالة قبول الوكالة بالبيع نيابة عن العميل يجب أن يكون عقد التوكيل مستقلًّا وتكون الوكالة بدون مقابل، كما لا يجوز أن يبيع بيتك لنفسه دون تبادل الإيجاب والقبول بينه وبين العميل المالك للسلعة أو البضاعة.

6 – أن يكون المتورق قادراً على السداد في المستقبل، وإنما رغب في التورق تنظيمًا للسيولة الآنية.

7 – أن يكون هناك رهونات وضمانات كافية تحفظ حق بيتك.

إبرام عقد تورق للموظفين لسداد مديونيتهم

1337. السؤال

هل يجوز إبرام عقد صفقة تورق بتاريخ معين مع احتساب قيمة الأرباح ابتداءً من تاريخ

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.

سابق للعقد، علماً بأن هذه الصفقة سيتم إبرامها بهدف تسديد قسط مستحق على موظفي بيتك عن صفقة تورق سابقة، وأن الموافقة لإبرام هذه الصفقة متواجدة من تاريخ استحقاق القسط المشار إليه (2009/05/25)، وأن السبب في تأخير توقيع عقد الصفقة هو الإجراءات والموافقات اللازمة مع الإدارات المعنية بالموضوع وكذلك المراسلات مع أكثر من مائتي موظف؟

الجواب

لا يجوز إجراء التورق الثاني من أجل وفاء دين الموظفين، لأنهم أعطوا هذه الأسهم ـ في الأصل ـ لمساعدتهم وترغيبهم في المكث في الوظيفة.

ولبيتك أن يبيع الأسهم المرهونة ويستوفي حقه، والأولى والأفضل أن يُنْظِرَهم إلى ميسرة.

This is an Internal Document and should not be shared with unauthorized users.