

Fatwa of the Shari'a Supervisory Board (SSB) On the Product of Ijarah Muntahia Bittamleek Offered By Bahrain Islamic Bank (BisB)

Praise be to Almighty Allah, the Lord of all the Worlds, and peace and blessings be upon our Prophet, Mohammed, the master of the first and the last, and upon all his scion and companions.

The Shariah Supervisory Board (SSB) of Bahrain Islamic Bank approved the Ijarah Muntahia Bittamleek or Ijarah with the Promise to own. It also approved, the residential financing product based on Ijarah Mawsufah fi al-Dhimmah (described Ijarah or forward Ijarah) for customers wishing to acquire a property from property development companies or from individual owners.

Projects Listed Under the Ijarah Product Offered by the Bank

1. Ijarah Muntahia Bittamleek

The lease is associated with the promise to own a leased property to the lessee at the end of the lease period or during it. This product is used in ready-made buildings of all types, whether plots of lands, constructed buildings or unoccupied buildings, and whether the constructed building is owned by the customer or by a third party, and in the event that it is established that there is a prior contract between the customer and the owner, then the contract between them is terminated and the situation is restored to what it was, then the Bank buys the property from the owner or the third party under a sale and purchase contract (formal or informal), and then leases it to the customer by way of Ijarah with the promise to transfer ownership to the customer, according to rental periods of time which both parties agreed, and it implement by two cases:

First: the bank owns real estate from the customer and then leases it back to him, as the customer aims to obtain cash, and in this case, the lease period must not be less than one year.

Second: the bank owns a property owned by an owner who is different from the customer, then leases it as a lease ending with ownership to the customer, as the customer aims by this to own the property in the future.

2. Ijarah Mawsufah fi al-Dhimmah Muntahia Bittamleek

It is located on a property to be constructed in the future with a disciplined description, even if it is not owned by the lessor, where the Bank finances customers wishing to construct buildings on plots of land which

فتوى هيئة الرقابة الشرعية حول منتج الإجارة المنتهية بالتملك

في بنك البحرين الإسلامي

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد سيد الأولين والآخرين، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فقد أجازت هيئة الرقابة الشرعية منتج الإجارة المنتهية بالتملك أو الإجارة مع الوعد بالتملك¹، كما أجازت منتج التمويل السكني القائم على أساس الإجارة مع الوعد بالتملك أو الإجارة الموصوفة في الذمة للزبائن الراغبين في الحصول على عقار من شركات تطوير عقارية أو من الملاك الأفراد².

المشاريع المدرجة ضمن منتج الإجارة في البنك

1. الإجارة المنتهية بالتملك

هي الإجارة التي يقترن بها الوعد بتملك عين مؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها. ويستخدم هذا المنتج في العقارات الجاهزة بأنواعها سواء أكانت أرضاً أم عقاراً مكتملاً أم مبنى غير مشغول بإجارة، سواء أكان العقار مملوكاً للزبون أم مملوكاً لطرف ثالث، وفي حال ثبوت وجود تعاقد مسبق بين الزبون والمالك فيتم فسخ التعاقد بينهما وإعادة الحال إلى ما كان، ثم يشتري البنك العقار من المالك أو الطرف الثالث بعقد مبيعة (عرفي أو رسمي) ثم يؤجر العقار على الزبون إجارة مع الوعد بالتملك وفقاً لفترات أجرة زمنية يتفق على مقدارها وأجرتها، وتجرى وفقاً لحالتين:

الحالة الأولى: تملك البنك عقاراً من الزبون ثم إعادة تأجيره عليه حيث يهدف الزبون من هذا الحصول على النقد، ويشترط في هذه الحالة أن لا تقل مدة التأجير عن سنة.

الحالة الثانية: تملك البنك عقاراً مملوكاً لمالك يختلف عن الزبون، ثم إجارته إجارة منتهية بالتملك على الزبون، حيث يهدف الزبون من هذا تملك العقار مستقبلاً.

2. الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتملك

هي الإجارة التي تقع على عين موصوفة في الذمة وصفاً منضبطاً ولو لم تكن مملوكة للمؤجر، حيث يمول البنك الزبائن الراغبين في بناء عقار على الأرض التي يرغب الزبون في

¹ ينظر قرار الهيئة رقم 1/120-ل3/2002 بتاريخ 6 مايو 2002م.

² ينظر قرار الهيئة رقم رقم ق3/311-ل3/2007م بتاريخ 4 نوفمبر 2007م.

they wish to develop, through Ijarah Mawsufah fi al-Dhimmah Muntahia Bittamleek. Moreover, the Bank undertakes to construct the building according to the agreed specifications, and pays the development amount to the developing company constructing the building. The Bank delegates the customer to obtain the required permits and supervise the construction and follow it up, and it obtains from the lessee customer, during the construction period, an advance rent under account, which is included in the actual rental agreed upon for the building after it is completed, against entering into an Ijarah Muntahia Bittamleek contract.

3. Community Housing Projects

These are the projects that the Ministry of Housing establishes to own the housing unit for citizens, with the Ministry guaranteeing a part of the rent. The Shariah Supervisory Board (SSB) has approved the financing of this type of project through a under the Ijarah financing with the promise to own in community housing projects which are provided in association with the Ministry of Housing. Under this type of financing, the Bank acquires the building, either partially or entirely, from its owner or from its developer, after terminating the previous contract between the buyer (customer) and the seller, if any. The Bank then gives on lease its share in the building to the beneficiary lessee and delegates him in providing the services. The lessee pays the rent for the building, while the Ministry of Housing undertakes to pay part of its installments. In case the customer wishes to obtain an additional finance to add to the building, the Bank signs a second lease contract with him for the additional part which is not part of the first Ijarah. Each contract is for a lease of a certain part of the building in common, and then the Bank sells the building at the end of the period to the customer for a token amount.

4. The joint mortgage project

These are projects affiliated with housing finance provided by the Housing Bank to eligible citizens, with the possibility of the bank contributing to financing the remaining amount to equip the housing unit, as the Shariah Supervisory Board (SSB) approved the mechanisms and procedures of financing for private projects, (under what is called paripassu) with the Housing Bank, and approved the Bank's entry as party to financing houses listed in it in case the customer seeks an additional financing to that extended by the Housing Bank. This financing is extended through Ijarah with the promise to transfer ownership. Under this contract, the Bank is a party by giving on lease its

تطويرها من خلال الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتملك، ويلتزم البنك بإنشاء العقار حسب المواصفات المتفق عليها ويدفع مبلغ التطوير للجهة المصنعة للعقار، ويوكل البنك الزبون باستخراج الرخص المطلوبة والإشراف على البناء ومتابعته، ويحصل البنك من الزبون المستأجر خلال فترة الإنشاء أجرة مقدمة تحت الحساب تحتسب من الأجرة الفعلية المتفق عليها للعقار بعد اكتماله مقابل الدخول في عقد إجارة منتهية بالتملك.

3. مشاريع السكن الاجتماعي

وهي المشاريع التي تقيمها وزارة الإسكان لتمليك الوحدة السكنية للمواطنين مع تكفل الوزارة بجزء من الإيجار، وقد أجازت الهيئة تمويل هذا النوع من المشاريع من خلال صيغة الإجارة مع الوعد بالتملك، حيث يملك البنك العقار بأكمله أو جزء منه من ماله أو مطوره بعد إقالة التعاقد المسبق بين المشتري (الزبون) والبائع إن وجد، ثم يؤجر البنك نصيبه من العقار على المستأجر المستفيد ويوكله بالخدمات، ويدفع المستأجر أجرة العقار مع تكفل وزارة الإسكان بجزء من قسطه. وفي حالة رغبة الزبون الحصول على تمويل إضافي للزيادة في العقار فيوقع البنك معه عقد إجارة ثانٍ بالجزء الإضافي الذي لم يدخل في الإجارة الأولى، وينفرد كل عقد بتأجير حصة معينة في العقار على الشيوخ، ثم يبيع البنك العقار عند نهاية الفترة على الزبون بسعر رمزي³.

4. مشروع الرهن المشترك

هي المشاريع التابعة للتمويلات الإسكانية التي يقدمها بنك الإسكان للمواطنين المستحقين مع إمكانية مساهمة البنك في تمويل المبلغ المتبقي لتجهيز الوحدة السكنية، حيث اعتمدت الهيئة آليات وخطوات تمويل البنك للمشاريع الخاصة بما يسمى (الرهن المشترك Paripassu) مع بنك الإسكان، ووافقت على دخول البنك طرفاً في تمويل المساكن المدرجة ضمنه في حال طلب الزبون تمويلاً إضافياً على التمويل الممنوح من بنك الإسكان من خلال منتج الإجارة مع الوعد بالتملك، حيث يدخل البنك طرفاً لتأجير حصته من العقار

³ ينظر قرار الهيئة رقم ق1/782-4/2013م بتاريخ 23 فبراير 2014م.

share in the building, by way of Ijarah with the promise to transfer ownership. During the Ijarah period, the Bank and the Housing Ministry mortgage their owned share of the building in their favors by way of co-ownership until the end of the contract as a security for payment of the rental by the customer.

Shari'a Rulings Governing Ijarah with the Promise to Transfer Ownership

The SSB emphasizes that the Ijarah with the Promise to Transfer Ownership operations, with their varying applications by the Bank according to the projects and cases, are not deviate from the Ijarah with all its Shariah rulings for the entire Ijarah period. The rulings governing operating lease are applied to them in principle. However, they are different in that the lessee's ownership of the constructed building is conditional upon the lessee's payment of a rental which is more than the prevailing market rent, in exchange for buying the bank's share, and the customer's share is estimated from the building in proportion to what he has paid in case of termination.

The Bank, being the legal owner of the constructed building, bears liability of its share when the property is destroyed. It also bears the costs of major maintenance and insurance of the property.

The SSB also permitted inclusion of a clause in the contract providing for the promise to acquire the property from the customer at the end of the term, or a binding promise by the Bank to transfer the ownership of the property at the end of the term. However, it did not permit the bilateral promise by the two parties, which is Shariah impermissible because it resembles a concluded contract.

The SSB also permitted the mechanism of transferring the ownership of the property to the lessee for a token consideration through a new contract or a separate sale contract, according to AAOIFI standards.

The SSB also permitted the Bank to collect a one-off administrative fee representing a percentage of the financing amount against the efforts made and the services rendered.

The customer is committed, in case of late payment of the monthly installment, to pay a donation of a certain percentage of the installment to charities, which the Bank pays to charities under the SSB's supervision. Allah the Almighty knows better.

Allah's peace and blessings be upon our Master, Mohammed, and upon his scion and companions.

إجارة مع الوعد بالتملك، وخلال مدة التأجير يرهن كل من البنك ووزارة الإسكان حصتهما المملوكة من العقار لصالحهما على الشيوع إلى نهاية العقد ضماناً لسداد الأجرة المترتبة على الزبون⁴

الأحكام الشرعية للإجارة مع الوعد بالتملك

تؤكد الهيئة على أن عمليات الإجارة مع الوعد بالتملك على تعدد تطبيقاتها في البنك بحسب المشاريع والحالات لا تخرج من أصل الإجارة وأحكامها من الناحية الشرعية طوال فترة التأجير، حيث تطبق عليها أحكام الإجارة التشغيلية من حيث الأصل، إلا أنها تتميز عنها أن الأجرة التي يدفعها الزبون تزيد على أجرة المثل في مقابل شراء نصيب البنك، ويقدر نصيب الزبون من العقار بقدر ما دفع حال الفسخ.

ويتحمل البنك بصفته المالك الشرعي للعقار تبعة حصته عند هلاك العقار، كما يتحمل مصاريف الصيانة الأساسية والتأمين على العقار.

وأجازت الهيئة تضمين العقد لبند الوعد بالشراء من الزبون للعقار في نهاية المدة أو وعد البنك للزبون بتمليكه العقار في نهاية المدة وعداً ملزماً لكنها لم تجز المواعدة من الطرفين لأنها تعتبر في حكم البيع التام.

كما أخذت الهيئة بآلية تملك العقار للمستأجر بالبيع بثمن رمزي من خلال وثيقة مستقلة أو عقد بيع مستقل، وذلك بحسب المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

كما أجازت الهيئة للبنك تحصيل رسوم إدارية بنسبة مئوية على مبلغ التمويل نظير الجهد المبذول وتكلفة الخدمات لمرّة واحدة.

ويلتزم الزبون في حال تأخره عن سداد الأجرة الشهرية بالتبرع لجهات الخير بنسبة محددة من القسط يصرفه البنك لتلك الجهات بإشراف هيئة الرقابة الشرعية. والله أعلم

وصلّى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

⁴ ينظر قرار الهيئة رقم 5/934-ل-2015 بتاريخ 8 ديسمبر 2015م.