

**Fatwa of the Shari'a Supervisory Board (SSB) On
the Product of Musharaka For Residential
Financing 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.

Definition of Diminishing Musharaka for Residential Financing

The Bank, in its capacity as common partner in the project, provides financing to those wishing to obtain residential or investment financing, and has a share in the profit, as agreed, while bearing losses in accordance with its proportion to the capital.

The Shariah Supervisory Board (SSB) of Bahrain Islamic Bank approved the Diminishing Musharaka Product. At the same time, it approved Musharaka financing for customers wishing to obtain housing or investment financing for properties, whether under construction from property development companies, or ready-made properties, or by participating in an investment project, and sharing profit according to the partnership agreement, while losses are borne in accordance with its contribution to the capital, considering that the diminishing musharaka is an ownership partnership. It approved the mechanism and procedures of executing partnership.

Mechanism of Implementation

The mechanism of implementation of diminishing musharaka is as follows:

1. The Bank and the customer jointly purchase a property owned by a third party, or the Bank jointly owns the property with the customer owning it in common.
2. The musharaka capital is distributed between them according to their respective shares.
3. The bank implements the partnership through participation and then leasing for the entire period, so that the customer pays the bank's share instalments throughout this period. Taking into account the paid installments within the property that is taken into account in the fare, so that the bank's shares gradually decrease, and the customer's shares gradually increase in return.
4. The Bank sells its share to the customer in the form of one lump sum, under separate contracts

**فتوى هيئة الرقابة الشرعية حول منتج المشاركة لغرض
التمويل السكني
في بنك البحرين الإسلامي**

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

تعريف المشاركة المتناقصة لغرض التمويل السكني
تقديم البنك بصفته مشاركاً في مشروع على الشيوع يقدم من خلاله تمويلاً للراغبين في الحصول على تمويل سكني أو استثماري مع تقاسم الأرباح بحسب الاتفاق، والخسارة بحسب رأس المال.

أجازت هيئة الرقابة الشرعية منتج المشاركة المتناقصة، كما أجازت التمويل بالمشاركة للراغبين في الحصول على تمويل سكني أو استثماري للعقارات سواء أكانت تحت الإنشاء من شركات تطوير عقارية أو عقارات جاهزة أو من خلال الاشتراك في مشروع استثماري مع تقاسم الأرباح بحسب الاتفاق والخسارة بحسب رأس المال باعتبار المشاركة المتناقصة من شركات الملك، واعتمدت آلية خطوات تنفيذها¹

آلية التنفيذ

تتمثل آلية تنفيذ المشاركة المتناقصة في الخطوات التالية:

1. اشتراك البنك والزبون في شراء عقار مملوك لطرف ثالث، أو اشتراك البنك فيه مع الزبون المالك للعقار على الشيوع.
2. يقسم رأس مال المشاركة بين الطرفين كل بحسب حصته.
3. ينفذ البنك المشاركة من خلال المشاركة ثم التأجير طوال المدة، بحيث يدفع الزبون أجرة حصة البنك طوال هذه الفترة مع الأخذ بالاعتبار الأقساط المدفوعة ضمن الملك المراعى في الأجرة بحيث تتناقص حصص البنك تدريجياً وتزداد حصص الزبون تدريجياً في المقابل.
4. يبيع البنك حصته على الزبون دفعة واحدة بعقد منفصل بالسعر المتفق بينهما في نهاية المدة أو عند السداد المبكر،

¹ ينظر قرار الهيئة رقم ق/2-64/1986 الصادر في 18 يونيو 1986م، وقرار الهيئة رقم ق/311-3/2007 بتاريخ 24 سبتمبر 2007، وقرار الهيئة رقم ق/430-6/2009 بتاريخ 18 فبراير 2009، وقرار الهيئة رقم ق/1346-5/2019 بتاريخ 17 يوليو 2019.

from the musharaka against the market price or for a price agreed between them, at the end of the term or upon early settlement. The Bank may also give on lease its remaining share to the customer to benefit from its share for no consideration.

5. Musharaka terminates automatically on the expiry of its period or when the price of the last sold share is received.
6. Each party undertakes to bear the costs of major maintenance and insurance for its respective share in the property, and they may appoint each other agent to undertake such maintenance and insurance.

Promise to Buy

The Bank may ask the customer to give a promise to buy its share in the ownership of the property at the times agreed upon against a price to be agreed upon at that time, or against the market price, accompanying the diminishing musharaka contract. This contract is a binding promise on one party, and it is not a prohibited bilateral promise.

Administrative Fee

The SSB decided that it is permissible for the Bank to charge a one-off administrative fee, as a percentage of the financing amount contributed in the musharaka, against the efforts made and the cost of the services.

Late Payment

The customer is committed, under the contracts concluded between it and the Bank, in case of late payment of its obligations, to pay a donation of a certain percentage of the installment due from him, on sale or on giving the shares on lease. The Bank pays this amount to charities under the SSB's supervision, after deducting the actual expenses directly.

The bank also has the right, when the customer is late in paying the share rental instalment, to impose the rent for the shares that the customer did not purchase, and it is due to the bank in its entirety because the customer has benefited from it in full.

Allah, the Almighty, knows better.

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

والبنك أن يمكن الزبون من الانتفاع بنصيب البنك من غير عوض.

5. تنتهي المشاركة تلقائياً بانتهاء مدتها أو عند استلام ثمن آخر حصة مباحة.

6. يلتزم كل طرف في المشاركة بتحمل تكلفة الصيانة الأساسية والتأمين على ما يمثل حصته في العقار، ويجوز أن يوكل أحدهما الآخر بإجراء الصيانة والتأمين.

الوعد بالشراء

يجوز للبنك أن يطلب من الزبون وعداً بشراء حصصه في ملكية العقار في الأوقات التي يتم الاتفاق عليها بسعر يتفق عليه في حينه أو بسعر السوق مصاحباً لعقد المشاركة المتناقصة وهذا الوعد ملزم لطرف واحد، وليست من المواعدة الممنوعة.

الرسوم الإدارية

أجازت الهيئة للبنك تحصيل رسوم إدارية تؤخذ لمرة واحدة بنسبة مئوية على مبلغ التمويل الممنوح في المشاركة نظير الجهد المبذول وتكلفة الخدمات.

التأخر عن السداد

يلتزم الزبون في العقود المبرمة بينه وبين البنك حال تأخره عن سداد التزاماته بالتبرع لجهات الخير بنسبة محددة من القسط المفروض عليه عند البيع أو إجازة الحصص، ويصرف البنك هذا المبلغ لجهات الخير بإشراف هيئة الرقابة الشرعية بعد خصم المصروفات الفعلية المباشرة.

كما للبنك عند تأخر الزبون في سداد قسط إيجار الحصص فرض أجرة الحصص التي لم يشتريها الزبون وتكون مستحقة للبنك بكاملها لكون الزبون قد استفاد منها بالكامل.

والله أعلم

وصلّى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم