



رقابة ذ.م.م. ٩١٧-٦٥٩٥ (٩١٩) +١

[www.raqaba.co](http://www.raqaba.co)

[info@raqaba.co](mailto:info@raqaba.co)

رقابة ذ.م.م.

تدقيق شرعي واستشارات مالية إسلامية

كيزي، كارولينا الشمالية ٢٧٥١٣، الولايات المتحدة الأمريكية

٢٣ إبريل ٢٠٢٤

## تقرير المدقق الشرعي المستقل

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.

إلى السادة / المساهمين والعملاء - المحترمين

بيت التمويل الأمريكي - لاربا

كاليفورنيا - الولايات المتحدة الأمريكية

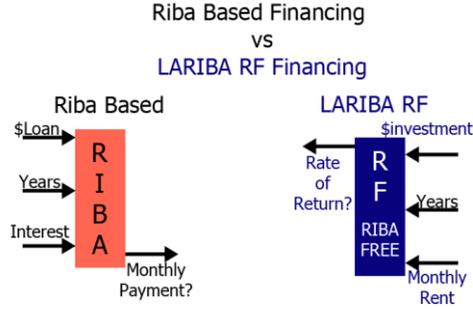
### تقرير حول الالتزام الشرعي

١. في تاريخ ١٥ مارس ٢٠١٦، قمنا بصفتنا المدقق الشرعي المستقل بإصدار تقرير منتج لاربا لتمويل العقار السكني "المشاركة المتناقصة في المنفعة". نص التقرير على أن تصميم إجراءات ومستندات منتج لاربا مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية كما هي في المعايير الشرعية الصادرة عن المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وقرارات الجامع والندوات الفقهية ذات الصلة. وقد قامت شركة لاربا بتحديث التطبيقات الخاصة بالمنتج بحسب ما تم اعتماده من قبلنا.
٢. ولغرض هذا التقرير، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذها بيت التمويل الأمريكي (لاربا) خلال السنة المالية ٢٠٢٣؛ لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية مع مراعاة المعايير الشرعية الصادرة عن المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وقرارات الجامع والندوات الفقهية المعتمدة من قبلنا، وذلك بحسب الإجراءات والمستندات التي تم اعتمادها في التقرير السابق.

### هيكل وإجراءات المنتج

٣. منتج لاربا "المشاركة المتناقصة في المنفعة" صيغة تمويلية تقوم على شراء العقار مشاركة مع العميل، ثم بيع حصة الشريك الممول للعميل مع استثناء منفعتها، وإيجار حصته في المنفعة لمدة التمويل. وذلك وفقاً للإجراءات الآتية:
  - (أ) يتقدم العميل بـ "طلب تمويل" (عقار سكني).
  - (ب) يحصل لاربا على "موافقة الشركات الفدرالية" (مثل فاني ماي أو فريدي ماك) على الدخول في العملية على سبيل الوكالة عن هذه الشركات.
  - (ج) يقدم لاربا "تقرير الأهلية" للعميل، وهو تقرير يثبت أن العميل قادر ومؤهل لأخذ التمويل.
  - (د) تزويد العميل بنسخة من "مذكرة الشروط الأولية" للاطلاع، وتوضيح إجراءات التمويل ولا يترتب عليها أثر شرعي أو قانوني.
  - (هـ) يوقع الطرفان (العميل ولاربا) "الوكالة بالشراء".
  - (و) يوقع العميل (الشريك الوكيل) "عقد شراء" العقار مع المالك الأصلي، عن لاربا وعن نفسه.

(ز) يقوم لاربا رجاحة شراء المنزل بناء على معدل العائد على الاستثمار المحقق في حال تأجير العقار في السوق المفتوح. يبحث ضابط تمويل لاربا والعميل عن أجرة السوق لعقار شبيه في نفس الحي. يقدم كل من ضابط التمويل والعميل ثلاثة تقديرات للأجرة. يتفق ضابط تمويل لاربا والعميل على أن الأجرة العادلة هي متوسط ستة تقديرات أجرة. ثم يطبق لاربا خوارزمية محوسبة خاصة مسجلة لصالحه كبراءة اختراع لتقويم المعدل الاقتصادي للعائد على الاستثمار من خلال استخدام نموذج الحوسبة الخاص به لنموذج تمويل لاربا اللاربوي المسمى "إسلام أباد". في نموذج لاربا المحوسب، يدخل لاربا المبلغ المستثمر، عدد سنوات التمويل ومتوسط قيمة الأجرة بناء على السوق. المعدل الناتج سيكون هو معدل العائد على الاستثمار، وهذا يقابل ما تقوم به بنوك أخرى كما هو موضح أدناه:



يرجى ملاحظة أن لاربا لا يبدأ من معدل فائدة (الفائدة معدل عائد أجرة النقود والتي هي الربا) ولكن يعتمد على معدل الأجرى الحقيقي للعقارات المشابهة في نفس الحي كما وضع سابقا.

○ إذا كان معدل العائد أعلى أو يساوي ما تفرضه المنافسة، يصدر لاربا خطاب "الموافقة على عقد الشراء". إذا كان أعلى، يخفض لاربا طوعية أجرة السوق المتفق عليها حتى تكون الدفعات الشهرية منافسة للمعدلات المقدمة من قبل البنوك الأخرى ومؤسسات التمويل.

○ إذا كان معدل العائد منخفض جدا بما يشير إلى عدم رجحان الاستثمار في العقار، يرفض لاربا التمويل وينصح العميل بأن العقار مبالغ في سعره بالرغم من أن القيمة التقديرية قد تشير لخلاف ذلك. وهذا ما حفظ كثير من عملاء لاربا من المشاركة في فقاعة الأسعار الاقتصادية في الولايات المتحدة في العام ٢٠٠٨.

(ح) يوقع الطرفان "مستندات الإفصاح" التي تتناسب مع المتطلبات القانونية الفدرالية والمتطلبات الشرعية.

(ط) يوقع الطرفان "مذكرة الشروط" والتي بموجبها يبيع لاربا حصته في الرقبة فقط دون منفعتها ويؤجر حصته في المنفعة لمدة التمويل.

(ي) يتم تسجيل كامل العين باسم العميل.

(ك) يتم رهن العين (lien) لصالح لاربا، ويوقع العميل مستند تقليدي خاص بالرهن "Deed of trust"، وهذا المستند يظهر فيه لفظ القرض والفوائد وغرامات التأخير لحماية حقوق الطرفين وفق المتطلبات القانونية.

(ل) تسلم العين للعميل.

(م) بعد انتهاء مدة التمويل، أو في حال السداد المبكر لكامل أصل التمويل، تكون مدة استثناء المنفعة قد انتهت كذلك، ويصبح العميل مالكا لكل منفعة العين وتنتهي العملية.

### المستندات الخاصة بالمنتج:

٤. تتضمن المستندات الخاصة بالمنتج نوعين من المستندات:
- (أ) مجموعة المستندات الشرعية.
- (ب) مجموعة المستندات التقليدية (مستندات الإفصاح، ومستندات الرهن الرسمي - غير الحيازي). توثق المستندات التقليدية الدين الناشئ بموجب المستندات الشرعية.

### الأسس الشرعية للمنتج

٥. "المشاركة المتناقصة في المنفعة" صيغة تمويلية تمت هيكلتها على مسألة فقهية مشهورة هي البيع مع استثناء المنفعة (أو بيع العين أو الرقبة مع استثناء المنفعة). وهي صيغة مختلفة عن الصيغ التمويلية المشهورة الآتية: صيغة المراجعة للواعد بالشراء وصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وصيغة المشاركة المنتهية بالتملك (المتناقصة). وفي الفقرات التالية الأحكام الشرعية للمنتج:
- كتاب الكافي لابن قدامة المقدسي (كتاب البيع، باب الثنبا):
٦. جمع ابن قدامة المقدسي رحمه الله في كتاب الكافي من كتب الحنابلة شروط وأحكام هذه الصيغة فقال: (ومن باع شيئاً، واستثنى منفعة مدة معلومة، كجمل اشترط زكوبه إلى موضع معين، وداراً استثنى سكانها شهراً، وعبداً استثنى خدمته سنة صح لما روى جابر: أنه «باع النبي - صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - جملاً واشترط ظهره إلى المدينة». متفق عليه. ولأنها ثنبا معلومة، فتدخل في خبر أبي هريرة). ١ هـ. هذه إجازة لأصل المسألة والاستدلال لها بحديث جابر، وكذلك بحديث عموم الثنبا (الاستثناء) إذا كانت معلومة كمن باع بستاناً إلا نخلة بعينها، أو قطعاً إلا شاة بعينها، فقد نُهي صلى الله عليه وسلم (عن الثنبا إلا أن تعلم). قال الترمذي هذا حديث صحيح.
٧. ثم يستكمل ابن قدامة أحكام الصيغة فيقول أيضاً: (فإن عرض المشتري على البائع عوضها لم يلزمه قبوله، لأن حقه تعلق بعينها، فأشبه ما لو استأجرها، وإن أراد البائع إجارتها تلك المدة، فقال ابن عقيل: يصح في قياس المذهب، لأنه استحق نفعها فملك إجارتها كالمستأجر). ١ هـ. هذا تأصيل لتصرف "لاريا" في المنفعة المستثناة، فيكون "لاريا" مالكة لهذه المنفعة كما لو استأجرها، وله التصرف فيها بالاستعمال بنفسه أو الاستغلال بالإجارة للغير، أو للعميل مشتري الرقبة. و"لاريا" ليس ملزماً بالإجارة للعميل، ويمكن تأسيس الإجارة للعميل على الوعد الملزم من طرف واحد (لاريا أو العميل) عملاً بجواز الوعد الملزم من طرف واحد وفقاً لقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم: [٤٠-٤١ (٥/٢، ٥/٣)]. والفقرة رقم (١/٣/٢) من المعيار الشرعي رقم (٨): "المراجعة للأمر بالشراء". ويجدر التنويه هنا بأنه لا مانع شرعاً من إجارة المنفعة المستثناة للعميل مشتري الرقبة، ولا تثار هنا مسألة العينة في المنفعة، لأن البنك لم يملك المنفعة من العميل مشتري الرقبة، وإنما ملكها من طرف ثالث وهو المالك الأصلي للرقبة والمنفعة. وبالتالي يحدث الربح ل"لاريا" من إجارة المنفعة المستثناة، وتمثل الأجرة بالنسبة له العائد على الاستثمار.
٨. وعن أحكام تلف العين وأثرها على ضياع المنفعة المستثناة يقول ابن قدامة: (وإن أتلّف المشتري العين، فعليه قيمة المنفعة، لتفويته حق غيره. وإن تلف بغير تفريط، فكلام أحمد - رَضِيَ اللهُ عَنْهُ - يقتضي ذلك بعمومه، ويحتمل أن لا يضمن، لأن البائع لم يملك المنفعة من جهة المشتري، فلم يلزمه عوضها له، كما لو تلفت النخلة المبيعة مؤبرة بثمرتها والحائط الذي استثنى منه شجرة، ويحمل كلام أحمد على من فرط) ١ هـ. هذا النص يوضح أن العميل لا يضمن المنفعة ل"لاريا" للمدة المستثناة في حال تلفت العين بغير تفريط من المشتري، ويرجح قول أحمد ما إذا كان تلف العين بسبب تعدد أو تفريط من المشتري مالك الرقبة.
٩. ويقرر ابن قدامة بأنه يجوز للمشتري التصرف بالرقبة بالبيع للغير فيقول: (وإن باع المشتري العين صح وتكون المنفعة مستثناة) ١ هـ. هذا بشرط أن يعلم المشتري الجديد ذلك، وبشرط موافقة مالك المنفعة إذا كانت العين مرهونة له في مقابل المنفعة المستثناة وهو المطبق في "لاريا".

فتاوى ندوة البركة أرقام (٤/٦، ٤/٢، ٦/٦) : (٤/٩)

١٠. فتوى ندوة البركة المنعقدة في الجزائر رقم (٤/٦) بتاريخ ٢-٦ مارس ١٩٩٠م بشأن منتج التمويل العقاري لبنك البركة لندن، والتي ورد فيها:

"إن تسجيل المسكن باسم الشريك على أساس الثقة ابتداءً أمر جائز شرعاً، وأن هذا التسجيل لا يتناقض مع اتفاق المشاركة لا سيما وأن حق الشريك في التصرف بالمسكن يظل مقيداً إلى أن يثبت له الملك الكامل، وقد روعي في ذلك أن التسجيل هو توثيق مؤمن بالرهن المثبت رسمياً على هذا الملك حسب الشروط المتفق عليها مع الشريك".

"إن تحميل رسوم التسجيل والمسح العقاري ورسم الطابع وغير ذلك من النفقات المتعلقة بالملك المشترك للشريك وحده ابتداءً دون البنك جائز، باتفاق الشريكين على ذلك، وبخاصة أن الشريك سيكون هو المالك في نهاية العملية".

١١. وطبقاً لفتوى البركة المذكورة يتم ترتيب العملية على النحو الآتي:

"(أ) يشترك البنك والعمل في شراء السكن بحسب النسبة المتفق عليها.

(ب) يبيع البنك حصته لشريكه على أساس أنه يبيع له ملك الرقبة مع الاحتفاظ بحصته من المنفعة إلى حين وفاء الشريك بكامل الثمن المتبقي.

(ج) يستوفي البنك الأجرة السنوية في المنفعة، وذلك بما يتناسب مع مقدار المدفوع فعلاً من ثمن المبيع".

١٢. تتفق إجراءات المنتج المعتمدة في لاربا مع ترتيب العملية كما تضمنته فتوى ندوة البركة أعلاه. ووفقاً لإجراءات المنتج المعتمدة في لاربا يوقع العميل الشريك عقد الشراء بصفته وكياً، وبعد بيع لاربا حصته في الرقبة للعميل تسجل ملكية العين باسم العميل. ويتحمل العميل جميع الرسوم ذات العلاقة.

١٣. فتوى ندوة البركة المنعقدة في الجزائر رقم (٢/٦) بتاريخ ٢-٦ مارس ١٩٩٠م بشأن استعمال كلمة الفائدة كبديل لكلمة الربح أو العائد، والتي ورد فيها:

"رغم أن الفائدة بحسب استعمالها الاصطلاحي في مجال التعامل المصرفي هي عين الربا المحرم شرعاً، سواء كانت مدفوعة أم مقبوضة وسواء كانت مرتبطة بقروض إنتاجية أم استهلاكية، إلا أنه ليس هناك ما يمنع من استعمال كلمة (الفائدة) في الحالات التي يطلبها المتعاملون مع بنك البركة في لندن للحصول على المزايا المالية التي تعطى للفوائد في مختلف حالات الإيداع والتمويل".

"ويراعى في ذلك كله أن يكون استعمال كلمة (الفائدة) بهذا المفهوم المشار إليه في حالات النماذج التي لا تكون صادرة عن البنك، مثل نماذج التصريح الضريبي للمودعين أو بشهادات منفصلة في حالات التمويل المختلفة. أما إذا كان المطلوب هو تغيير طبيعة المعاملة بحيث تصبح إقراضاً أو اقتراضاً بالفائدة فإن ذلك لا يجوز بالأساس".

١٤. فتوى ندوة البركة المنعقدة في جدة رقم (٤/٩) بتاريخ ١٥-١٧ فبراير ١٩٩٤م بشأن إجراء قيود أو عقود صورية، أو إقامة شركات شقيقة أو فرعية للاستفادة من الميزات الضريبية الممنوحة للفوائد الربوية، والتي ورد فيها:

"ينبغي للمصارف الإسلامية الحذر من إجراء عقود ربوية صورية أو قيود بفوائد ربوية صورية للاستفادة من الميزات الضريبية وغيرها مما تمنحه الأنظمة للفوائد الربوية".

"لا بأس باستخدام المصارف الإسلامية في البيانات المالية عبارات توضيحية للربح الحلال، مثل أنه "البديل الإسلامي عن الفائدة في النظام الربوي أو أنه عائد الاستثمار" إذا كان ذلك يؤدي للحصول على الميزات الضريبية التي تقرها الأنظمة للفوائد الربوية ويجب أن لا تظهر كلمة ربا أو فائدة في أي بيان مالي صادر عن المصرف".

١٥. تتفق إجراءات المنتج المعتمدة في لاربا مع ما تضمنته فتاوى ندوة البركة أعلاه من ضوابط واحترازا. فقد تضمنت الإجراءات الشرعية ما يتعلق بالمشاركة والوكالة والشراء والتملك والبيع والإجارة الخاصة بالمنتج، والمستندات التي توثق هذه الإجراءات كاملة. ومن ذلك فرض غرامات التأخير على المدين المماطل على سبيل الالتزام بالتصدق لصالح صندوق المسكين في لاربا.



١٦. أما استخدام مصطلح القرض والفائدة وغرامات التأخير فقد ورد في مستند الرهن التقليدي والذي لا يصدر عن لاربا. وهو لا يعبر عن حقيقة التمويل كما هو واضح في المستندات الشرعية. وهذه المصطلحات توازي في المستندات الشرعية قيمة الرقبة (أصل مبلغ التمويل) وقيمة المنفعة (عائد التمويل) وغرامات التأخير على أساس مبدأ الالتزام بالتصدق لصالح طرف ثالث.

#### المعيار الشرعي رقم (٣): "المدين المماطل"

١٧. نصت الفقرة (٨/١/٢) من المعيار الشرعي رقم (٣): "المدين المماطل" على الآتي:  
"يجوز أن ينص في عقود المداينة ... على التزام المدين عند المماطلة بالتصدق بمبلغ أو نسبة بشرط أن يصرف ذلك في وجوه البر بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة".

تتفق إجراءات المنتج المعتمدة في لاربا مع ما تضمنته فقرة المعيار أعلاه، حيث تتضمن الإجراءات والمستندات فرض غرامات التأخير على المدين المماطل على سبيل الالتزام بالتصدق لصالح صندوق المسكين في لاربا.

#### قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ٦٤ (٧/٢)

١٨. بشأن السداد المبكر نص قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ٦٤ (٧/٢) على الآتي:  
"الحطيطة من الدين المؤجل، لأجل تعجيله، سواء أكانت بطلب الدائن أو المدين (ضع وتعجل) جائزة شرعاً، لا تدخل في الربا المحرم إذا لم تكن بناء على اتفاق مسبق، وما دامت العلاقة بين الدائن والمدين ثنائية. فإذا دخل بينهما طرف ثالث لم تجز، لأنها تأخذ عندئذ حكم حسم الأوراق التجارية".

#### المعيار الشرعي رقم (٨): "المرايحة"

١٩. بشأن السداد المبكر نصت الفقرة (٩/٥) من المعيار الشرعي رقم (٨): "المرايحة" على الآتي:  
"يجوز للمؤسسة أن تتنازل عن جزء من الثمن عند تعجيل المشتري سداد التزاماته إذا لم يكن بشرط متفق عليه في العقد".  
٢٠. في حال قام العميل مالك الرقبة بسداد المتبقي من قيمة الرقبة (أصل التمويل) مبكراً، فعند ذلك يكون للبائع مالك المنفعة خياران: الأول: أن يطالب بقيمة المنفعة المستثناة لكل المدة المتبقية بعد إعادة حسابها كما لو دفعت مقدماً أي يجري عليها حسماً لصالح العميل. الثاني: أن يتنازل البائع مالك المنفعة عن المنفعة في أي وقت يقوم به العميل بسداد كل المتبقي من أصل التمويل. والثاني هو المطبق في نموذج "لاربا" كما سبق بيانه في هيكل وإجراءات المنتج.

### العلاقة مع الشركات الفيدرالية

٢١. قام "لاربا" بإيجاد مخرج شرعي للتعامل مع الشركات الفيدرالية -مثل فريدي ماك وفاني ماي- يتمثل في أن تدخل هذه الشركات في عمليات التمويل المتاحة كمستثمر، إما بكامل مبلغ التمويل أو بالمشاركة مع لاربا. وفي كل الأحوال تكون خدمة متابعة الدين وتحصيله لدى لاربا الذي أنجز التعاقد مع العميل وفقاً للإجراءات والمستندات الشرعية التي تضمنها هذا التقرير. ولذا فإن علاقة "لاربا" مع الشركات الفيدرالية لا تتضمن بيع الدين.



### المرجعية الشرعية

٢٢. كتاب الكافي لابن قدامة المقدسي من كتب الحنابلة (كتاب البيع، باب الثنيا).
٢٣. قرارات الجامع الفقهية ذات الصلة.
٢٤. المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAIOFI).
٢٥. فتاوى ندوات البركة.

### مسؤولية الإدارة عن الالتزام الشرعي للمنتج

٢٦. تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا على إدارة البنك، كما أن الإدارة مسؤولة عن الرقابة الشرعية الداخلية التي تراها ضرورية لضمان تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا.

### مسؤولية المدقق الشرعي

٢٧. تتمثل مسؤوليتنا في إبداء الرأي في مدى التزام البنك بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا بناءً على تدقيقنا لها. وقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير الضوابط الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ووفقاً للمعايير الدولية لعمليات التأكيد والصادرة عن مجلس معايير التدقيق والتأكيد الدولي، وتتطلب هذه المعايير أن نمتثل لمتطلبات السلوك الأخلاقي للمهنة وأن نقوم بتخطيط وأداء التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البنك ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا.
٢٨. وتتضمن أعمال التدقيق أداء إجراءات للحصول على مدى الالتزام مع أحكام الشريعة الإسلامية، ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأي التدقيق الخاص بنا.

### الرأي

٢٩. برأينا أن العقود والمعاملات التي أبرمها بيت التمويل الأمريكي (لاربا) خلال السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٣ م تم تنفيذها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من قبلنا.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

د. عبد الباري مشعل

الشريك المدير

شركة رقابة ذ.م.م.