



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المرفقات: لا يوجد

الموضوع: منتج التأجير التمويلي للعقار

### قرار الهيئة الشرعية رقم (٧٧)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فإن الهيئة الشرعية لبنك البلاد في اجتماعها الخامس والستين بعد الأربعاء، المنعقد يوم الاثنين ١٢/٨/١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٥/٨ م، في مدينة الرياض بالمقر الرئيس للبنك، قد اطّلت على منتج "التأجير التمويلي للعقار"، المقدم من إدارة تمويل الأفراد والوثائق المتعلقة به، وتتلخص فكرة المنتج بأن يعدّ العميل البنك باستئجار عقار معين يطلبه من البنك، فيشتره البنك من مالكة بخيار الشرط، ثم يؤجر البنك العقار للعميل إجارة منتهية بالتملك المعلق على سداد جميع الدفعات الإيجارية، وتكون الأجرة متغيرة مربوطة بمؤشر منضبط معلوم للطرفين ويقوم البنك بنشر المؤشر على موقعه الإلكتروني الرسمي، ويدفع العميل في بداية العقد دفعة مقدمة موزعة بالتساوي على أيام العقد.

وبعد اطلاع الهيئة على توصية اللجنة التحضيرية للهيئة الشرعية الصادرة عن اجتماعها الثاني والثمانين بعد المتئين، المنعقد يوم الأربعاء ٢٢/٧/١٤٣٨ هـ الموافق ١٩/٤/٢٠١٧ م، وبعد المداولة والمناقشة قررت الهيئة ما يأتي:

إجازة منتج " التأجير التمويلي للعقار"، وفقاً لما يأتي:

١. عقد الإجازة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين فسخه دون موافقة الطرف الآخر.
٢. يجب في إجازة العقار المعين تملك البنك وقبضه له، ويحصل القبض بتعيينه مع تمكين البنك من تسلم العقار.
٣. تقع مسؤولية التأمين والصيانة الأساسية على المؤجر، ولا يجوز نقل هذه المسؤولية على المستأجر، ويمكن تضمين تكاليفها في الأجرة الثابتة أو في الجزء الثابت من الأجرة المتغيرة؛ على ألا يزداد في الأجرة إذا تغيرت كلفة التأمين أو الصيانة الأساسية لاحقاً، ويتحمل المستأجر الصيانة التشغيلية والوقائية للعقار المستأجر.
٤. العقار المؤجر يكون في ضمان المؤجر طيلة مدة الإجازة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تفريط.
٥. يجوز شراء العقار من مالكة ثم إجارته له مع الوعد بالتملك إجازة منتهية بالتملك، على ألا تشترط الإجازة في البيع الأول. ويشترط أن يكون التملك بعد مضي مدة تتغير فيها صفة العقار عادة، وألا يكون العقار مما ليس فيه منفعة مقصودة لا تتغير طيلة مدة الإجازة كالأرض البيضاء \_ التي لا نفع فيها\_.
٦. لا يجوز للمؤجر اشتراط البراءة من عيوب العقار التي تخل بالمنفعة، أو عدم مسؤوليته عما يطرأ على العقار من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجازة.
٧. يجوز أن تكون الأجرة ثابتة لكامل مدة العقد، ويجوز كذلك أن تكون متغيرة مربوطة بمؤشر منضبط مستقل معلوم للطرفين ذي علاقة بموضوع العقد مع تمكن العميل من



القرار رقم (٧٧)



صفحة ٢ من ٤



- الاطلاع عليه ومعرفته بيسر، والأولى أن يوضع له حد أدنى وأعلى، ويجب أن تكون  
أجرة الفترة الإيجارية الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويكون التغيير للفترات الإيجارية  
اللاحقة وفقاً لتغير المؤشر قبل بداية كل فترة، مع تحديد مدة كل فترة في العقد.
٨. في حال عدم تمكن العميل من استيفاء المنفعة أثناء مدة الإجارة كالتعطل المؤقت في  
منفعة العقار أو تأخر تسليم العقار؛ فإن استمر العميل في دفع الأجرة؛ فإن كان ذلك  
بسبب لا يرجع للعميل فتكون تلك الدفعات تحت الحساب، وللطرفين في نهاية  
العقد تمديد الإجارة بقدر تلك المدة بلا عوض، أو إعادة الدفعات التي لم يستوف  
العميل منفعتها في حال عدم التملك، أو ما يتفقان عليه عند التملك.
٩. يجوز للبنك أن يطالب العميل بتقديم ضمانات مشروعة، كسندات لأمر أو تحويل  
الراتب قبل إبرام عقد الإجارة، على أن ينص أنه لا يحق للبنك الاستيفاء منها؛ إلا  
مواعيد الاستحقاق.
١٠. يجوز بموافقة الطرفين نقل عقد الإجارة لطرف ثالث سواءً أكان بإبرام عقد جديد،  
أم بالاستمرار بنفس العقد السابق، وبعوض أو بلا عوض.
١١. عند فسخ أو انفساخ عقد الإجارة أثناء المدة فيرجع الطرفان لمحاسبة عادلة يتفقان  
عليها، وتعرض حالات الفسخ والانفساخ على أمانة الهيئة الشرعية؛ للتحقق منها.
١٢. يجوز للبنك أن يلتزم للعميل بإعفائه من الأجرة المستقبلية في حال وفاته، مع  
تمليك ورثته العقار محل التمويل.



يراعى في تطبيق هذا المنتج ضوابط الإجارة في القرار ذي الرقم (١٣٥) وموضوعه:  
"الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد"، وقرار الهيئة الشرعية ذي  
الرقم (١٣٧) وموضوعه: "الدليل الشرعي للتمويل العقاري".

وفق الله الجميع لهدها، وجعل العمل في رضاه، والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله  
وصحبه وسلم.

#### الهيئة الشرعية

أ. د. عبدالله بن محمد المطلق (نائباً)

عبدالله بن سليمان بن منيع (رئيساً)

مع السيرة على الفقرة السابقة

د. محمد بن سعود العضيبي (عضواً)

أ. د. عبدالله بن موسى العمار (عضواً)

أ. د. يوسف بن عبدالله الشبيلي (عضواً)

أ. د. عبدالعزيز بن فوزان الفوزان (عضواً)