



Shari'a Certificate

Ready Property Finance via

Identified Ijarah Ending in Transfer of Ownership

At ADIB, Ready Property Finance, via Identified Ijarah Ending in Transfer of Ownership (*Muntahia Bi Tamleek*), is executed according to the overall Shari'a steps given below:

- ❖ The customer submits to the bank an application for ready property finance, whereby he gives details that identify the property and ascertain its rate.
- ❖ The customer extends to the bank a binding promise to take the property on lease from the bank via Ijarah Ending in Transfer of Ownership. Such a lease will be done after the bank acquires ownership of the property and taking it in bank's risk.
- ❖ The bank buys the property from the Original Seller after ensuring that there is no contractual relationship between the customer and the Original Seller (i.e., owner of the property). In case the customer has already purchased the property from the Original Seller (the developer), then the purchase can be carried through a tripartite agreement signed by the Original Seller, the customer and the bank, and pursuant to this agreement, the existing contractual relationship between the Original Seller and the customer is terminated and is replaced by a direct relationship between the Original Seller and the bank. Mostly, the bank shall buy the property from the customer himself if he was owner of the property. The bank takes constructive delivery of the property.
- ❖ Pursuant to Identified Ijarah contract, the bank leases the property either for specified rental payments or for variable rental payments in line with the Shari'a rules of variable rent. The leased asset is specified particularly in the Ijarah contract. Also, dates of settling the rental payments and the rental tenure are specified.
- ❖ The bank promises the customer a binding and a stand-alone promise to sell the property to the customer at the end of Ijarah tenure for a price as stated in the promise or as per the manner determined in promise. Also, the customer promises the bank to purchase the property from the bank in specified cases, which include failure to settle any of the rental payments, and the price is determined as per the manner indicated in the promise.
- ❖ Pursuant to an independent contract, an agreement will be made with the customer to appoint him as an agent to provide property services on the account of the bank, such as: major maintenance and insurance of the property. However, ordinary maintenance shall be the responsibility of the customer (i.e., the lessee) and it shall be on the account of the customer. The bank can by itself obtain Takaful insurance for the property and include what is equal to insurance premium in the rent from the outset of the contract.
- ❖ An agreement can be made with the customer to pledge the property as a security to avoid disposal of the property by the customer (because usually the property shall be formally registered in the name of the customer), and the bank may agree with the customer on any securities, which are acceptable as per Shari'a, to guarantee settlement of the outstanding rental payments.
- ❖ Upon the end of Ijarah and settlement by the customer of whatever owed by him, the bank shall act upon its promise to sell by selling the property to the customer pursuant to an independent contract. In case the sale contract was not signed within a specified period then ownership of the property shall transfer to the customer pursuant to a gift contract from the bank.

Review was made of the modus operandi of the Ready Property Finance (via Ijarah Ending with Transfer of Ownership), and the contracts and documentation used in execution, and they were found to be acceptable as per Shari'a and are in line with the resolutions of the Higher Shari'ah Authority (at the Central Bank of the UAE) and in compliance by what is stated in the Shari'ah Standard No. (9): Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek, and other related Shari'ah Standards issued by the Accounting & Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI).

شهادة شرعية

تمويل المساكن الجاهزة

بالإجارة المعيّنة المنتهية بالتّملك

يُنْعَد تمويل المساكن الجاهزة بالإجارة المعيّنة المنتهية بالتّملك في مصرف أبوظبي الإسلامي وفق الخطوات الشرعية الإجمالية الآتية:

- ❖ يتقدّم المتعامل للمصرف بطلب تمويل مسكنٍ معيّن، يبيّن فيه ما يتحدّد به العقار، وسعره.
- ❖ يَعد المتعامل المصرف وعداً ملزماً باستئجار العقار من المصرف بالإجارة المنتهية بالتّملك بعد أن يتمكّن المصرف العقار ويدخله في ضمانه.
- ❖ يشتري المصرف العقار من البائع الأصلي، بعد التأكد من عدم وجود علاقة تعاقدية بشأنه بين المتعامل وبين البائع الأصلي (مالك العقار)، ويمكن أن يتم الشراء باتفاق ثلاثي الأطراف يوقّع من البائع الأصلي والمتعامل والمصرف في حال كان المتعامل قد اشترى العقار من البائع الأصلي (المطور)، وبموجبه تُفسخ العلاقة التعاقدية القائمة بين البائع الأصلي والمتعامل وتحلّ محلها علاقة مباشرة بين البائع الأصلي والمصرف. والغالب أن يشتري المصرف العقار من المتعامل نفسه إن كان مالكا له. ويتسلّم المصرف العقار تسليماً حكماًياً.
- ❖ يُؤجر المصرف العقار للمتعامل بعقد إجارة معيّنة، إما بدفعات إيجارية محدّدة أو بدفعات إيجارية متغيّرة بالضوابط الشرعية للأجرة المتغيّرة، وتحدّد في عقد الإجارة العين المؤجّرة بذاتها، وتواريخ سداد الدفعات الإيجارية، مع تحديد مدّة الإجارة.
- ❖ يَعد المصرف المتعامل وعداً ملزماً مستقلاً ببيعه العقار بثمنٍ منصوص في الوعد على مقداره أو على طريقة تحديده، وذلك عند انتهاء الإجارة. كما يَعد المتعامل المصرف بشراء العقار من المصرف في حالات محدّدة منها الإخفاق في سداد أي من الدفعات الإيجارية، ويتحدّد الثمن بالطريقة المبينة في الوعد.
- ❖ يتم الاتفاق مع المتعامل، بعقد مستقلّ، على تعيين المتعامل وكلياً لتقديم خدمات للعقار من نحو الصيانة الأساسية والتأمين على العقار، على حساب المصرف (المؤجّر). أما الصيانة الدورية فهي من مسؤولية المتعامل (المستأجر) وتكون على حسابه. ويمكن أن يقوم المصرف بنفسه بالتأمين التّكافلي على العقار ويدخل ما يساوي اشتراك التّأمين في الأجرة من أول العقد.
- ❖ يمكن الاتفاق مع المتعامل على رهن العقار ضماناً لعدم التصرف فيه من قبل المتعامل (لأن الغالب أن يكون العقار مسجلاً رسمياً باسم المتعامل)، وللمصرف أن يتفق مع المتعامل على أي ضمانات مقبولة شرعاً لضمان الوفاء بالدفعات الإيجارية المستحقّة.
- ❖ عند انتهاء الإجارة وسداد المتعامل لجميع ما هو مستحقّ عليه فإن المصرف ينفذ وعده بالبيع وبيع العقار للمتعامل، بعقد مستقلّ، وفي حال لم يتم توقيع عقد البيع خلال مدّة محدّدة فإن ملكيّة العقار تنتقل إلى المتعامل بالهبة من المصرف.

وقد روجعت خطوات تمويل المساكن الجاهزة بالإجارة المنتهية بالتّملك، وعقود ومستندات تنفيذه، وهي مقبولة شرعاً، وتتفق مع قرارات الهيئة العليا الشرعية (في مصرف الإمارات العربية المتّحدة المركزي)، ومع الوارد في المعيار الشرعي رقم (9) بشأن الإجارة والإجارة المنتهية بالتّملك، وغيره من المعايير الشرعية ذات الصّلة، الصّادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي).

Prof. Dr. Mohammad Abdulrahim Sultan Al Olama

Chairman & Executive Member of the ISSC

أ.د. محمد عبد الرّحيم سلطان العلماء

رئيس اللجنة وعضوها التّنفذي

