

Relevant Product: Ijara

المنتج المعني: الإجارة

Relevant Product: Ijara

Ijara Facility for a Running Commercial Property

موضوع الفتوى:

تمويل إجارة لعقار تجاري قائم

Query:

A customer has sought a financing facility from Dubai Islamic Bank in order to procure a running commercial property from a third-party seller. Since the commercial property may have various types of businesses, Sharia guidance is required on how to ensure that no business operating in the commercial property would cause any Sharia issue. Also, which structure should be used for financing by DIB?

الاستفسار:

طلب أحد المتعاملين الحصول على تمويل من بنك دبي الإسلامي بغرض شراء عقار تجاري قائم من بائع آخر. وبما أن العقار التجاري قد يضم عدة أنواع من الأنشطة التجارية، فإننا نحتاج لمعرفة الرأي الشرعي في كيفية التأكد من أن أيًا من الأنشطة التجارية القائمة ضمن العقار التجاري لا تشكل أية مخالفة شرعية. كما نود معرفة الهيكلة الأنسب لتقديم التمويل من قبل البنك؟

Pronouncement:

Financing

First, Dubai Islamic bank can finance the property under Ijara Muntahiya Bittamlik (financial lease) structure to achieve the subject purpose wherein DIB will purchase the commercial property from the third-party seller and will subsequently lease the same to the customer for the desired financing period. Upon successful completion of the lease and due payment of all outstanding by the customer under the lease, DIB will sell the commercial property to the customer for a pre-agreed price under a separate sale and purchase agreement. However, since the property is already leased out, prior to entering into the lease agreement between the bank and the customer, it will be necessary to terminate all current tenancy contracts and then to re-enter them only after DIB and the customer have signed the financial lease agreement. This can be achieved on the same day. This is because, as per Sharia, one property may not be leased to two or more different parties at the same time.

Activity

In general, being a Sharia compliant entity, DIB is responsible for ensuring it does not knowingly or intentionally support any activity that is prohibited under the principles of Sharia through any financing structure available to the bank. Upon DIB purchasing the commercial property from the third-party seller with respect to the subject Ijara (financial lease) financing facility to be afforded to the customer, DIB shall be obliged not to allow any Sharia-repugnant activity to be undertaken on the premises of the commercial property throughout the lease term when it will hold the ownership to the property. Therefore, Dubai Islamic Bank must ensure before execution of the purchase agreement with the third-party seller that the commercial property does not include any business which is prohibited under the principles of Sharia. The list of Sharia prohibited business activities includes conventional financial institutions, bars, casinos, nightclubs, pork and alcohol and other activities. Furthermore, DIB must also set out in the lease agreement to be entered with the customer under the subject Ijara financing facility that the customer shall ensure it will not allow or permit the conduct of any business or activity in the commercial property which contravenes the principles of Sharia.

الجواب:

التمويل

أولاً يمكن لبنك دبي الإسلامي تمويل العقار عن طريق هيكلة الإجارة المنتهية بالتمليك لتحقيق الغرض الرئيسي، حيث يشتري البنك العقار التجاري من البائع الآخر، ومن ثم يقوم بتأجيره إلى المتعامل على امتداد فترة التمويل المطلوبة. وعقب الاستكمال الناجح للإجارة واستكمال سداد جميع المستحقات في ذمة المتعامل بموجب الإجارة، يقوم البنك ببيع العقار التجاري إلى المتعامل مقابل الثمن المتفق عليه سلفاً من خلال اتفاقية بيع وشراء منفصلة. على أية حال، وبما أن العقار مؤجر أصلاً، فإنه قبل توقيع اتفاقية الإجارة بين البنك والمتعامل، سوف يكون من الضروري إنهاء جميع عقود التأجير القائمة، ومن ثم إعادة التوقيع عليها من جديد بعد انتهاء البنك والمتعامل من توقيع اتفاقية الإجارة. ويمكن القيام بذلك في نفس اليوم. وهذا يرجع إلى أن أحكام الشريعة تنص على أنه لا يجوز تأجير نفس العقار لأكثر من طرف واحد أو أطراف مختلفة في الوقت نفسه.

النشاط التجاري

بشكل عام، وبما أن بنك دبي الإسلامي مؤسسة متوافقة مع الشريعة، فإن على البنك مسؤولية التأكد من أنه لا يدعم، سواء كان ذلك بعلمه أو بغير علمه، أي نشاط تجاري محرم بموجب أحكام الشريعة الإسلامية عن طريق أي هيكلة تمويل متوفرة من خلال البنك. وبعد شراء البنك للعقار التجاري من البائع الآخر بالنسبة لموضوع معاملة تمويل الإجارة التي سوف تقدم للمتعامل، سوف يكون واجباً على البنك عدم السماح بتقديم أي نشاط تجاري مخالف للشريعة الإسلامية من خلال العقار التجاري على امتداد فترة التأجير حينما تكون ملكية العقار في حيازته. لذلك فإن على بنك دبي الإسلامي التأكد قبل التوقيع على اتفاقية الشراء مع البائع الآخر من أن العقار التجاري لا يضم أية أنشطة تجارية محرمة وفقاً لأحكام الشريعة. علماً أن قائمة الأنشطة التجارية المحرمة في الشريعة الإسلامية تتضمن مؤسسات التمويل التقليدية، والخمارات، ونوادي القمار، والنوادي الليلية، ولحوم الخنزير، والمشروبات الكحولية، وغيرها من الأنشطة الأخرى. إضافة لذلك فإن على بنك دبي الإسلامي أن يوضح في اتفاقية الإجارة التي سوف يتم التوقيع عليها مع المتعامل بموجب معاملة تمويل الإجارة أن على المتعامل الحرص على عدم السماح أو منح الإذن لأي نشاط تجاري ضمن العقار التجاري يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

Relevant Product: Ijara

المنتج المعني: الإجارة

Subject of Fatwa:

Finance of Rented Property on the basis of Ijara (Lease)

موضوع الفتوى:

تمويل عقار مؤجر عن طريق الإجارة

Query:

Dubai Islamic Bank has been approached by a customer with a request for financing through a structure whereby the bank shall purchase a number of villas owned by the customer and lease them to the customer by way of Ijara Muntahiya Bittamlik (financial lease) for a certain number of years, during which the customer shall gradually pay the rent which includes the bank's investment and return. At the end of lease term, the bank shall sell the villas back to the customer at an agreed price. It is important to note that all villas are occupied by different tenants under tenancy contracts. What should be the suitable structure for DIB to finance the customer?

الاستفسار:

طلب أحد المتعاملين من بنك دبي الإسلامي الحصول على تمويل عن طريق أحد الهياكل، والتي بموجبها يشتري البنك عدداً من الفلل المملوكة للمتعاقل وتأجيرها له عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك لعدد معين من السنوات، وخلال تلك المدة يقوم المتعاقل بسداد الأجرة التي تتضمن استثمار البنك وعوائده. وفي نهاية فترة التأجير، يبيع البنك الفلل إلى المتعاقل مقابل ثمن متفق عليه. جدير بالملاحظة أن جميع الفلل مؤجرة لعدة مستأجرين بموجب عقود تأجير. فما هي الهيكلة الأنسب لتمويل المتعاقل عن طريق البنك؟

Pronouncement:

Sharia recognizes the ownership as follows:

Complete ownership: Where the title and usufruct both are with one party, for example, the property is used by the owner for his own dwelling purpose.

Incomplete ownership: Where the title is with one party but the usufruct is with another, for example, a rented property where the ownership is with the landlord and the usufruct with the tenant.

In the above situation, the customer does not have complete ownership; the usufruct being with the tenants since the villas are already rented. In the absence of usufruct, the bank can purchase the rented villas but it will not be in a position to lease them to the customer as the customer has already sold the usufruct to the tenants and it cannot be sold twice.

Therefore, in the above case, DIB may adopt the following procedure:

1. The tenancy contracts between the customer and his tenants should be terminated, pursuant to which the bank should purchase the villas and thereafter lease them to the customer.
2. Having received the usufruct from the bank in shape of lease, the customer should then sign new tenancy contracts with the tenants, thereby sub-leasing the villas to the tenants. The term of the lease contract between the bank and the customer shall be for the period the financing is needed whereas the tenancy period between the customer and his tenants could be shorter but not longer.
3. There is no Sharia bar on the amount of lease rentals paid by the customer to the bank being higher or lower than the tenancy amount received by the customer from his tenants.
4. Also, it is important to note that the responsibility of major maintenance and structural repair of the villas shall rest with the bank, as the owner. Nevertheless, Sharia allows that the bank may appoint the customer as its service agent to carry out such maintenance and repairs on its behalf.

الجواب:

إن تعريف الملكية في الشريعة هو على الشكل التالي:

ملكية خالصة: حيث تكون ملكية ومنفعة الأصل في حيازة طرف واحد، على سبيل المثال: عقار يستخدمه المالك لأغراض سكنه الشخصي.

ملكية منقوصة: حين تكون الملكية في حيازة طرف وتكون المنفعة في حيازة طرف آخر، على سبيل المثال: عقار مؤجر حيث تكون الملكية في حيازة المالك والمنفعة في حيازة المستأجر.

وبذلك فإن الملكية الخالصة في الحالة الماثلة أعلاه ليست في يد المتعاقل، حيث أن حق الانتفاع هو للمستأجرين المقيمين في الفلل المؤجرة. وعند غياب حق الانتفاع يمكن للبنك شراء الفلل المؤجرة لكنه لن يكون بإمكانه تأجيرها للمتعاقل بما أن المتعاقل سبق له بيع حق الانتفاع للمستأجرين ولا يمكن بيع حق الانتفاع مرتين.

لذلك فإنه يمكن لبنك دبي الإسلامي في الحالة الماثلة القيام بالإجراءات التالية:

1. إنهاء عقود الأجرة الموقعة بين المتعاقل والمستأجرين وبموجب ذلك يشتري البنك الفلل ويؤجرها بعد ذلك للمتعاقل.
2. بعد استلامه لحق الانتفاع من البنك على شكل إيجار، يوقع المتعاقل على عقود تأجير جديدة مع المتعاملين بموجبها يمكنه تأجير الفلل لهم من الباطن. وتكون مدة عقد الإجارة بين البنك والمتعاقل هي مدة التمويل المطلوب، في حين يمكن أن تكون فترات الأجرة بين المتعاقل والمستأجرين أقصر، ولا يمكن أن تكون أطول.
3. لم تضع الشريعة حداً لمبالغ الأجرة التي يدفعها المتعاقل للبنك، ويمكن أن تكون أعلى أو أقل من مبالغ الأجرة التي يحصل عليها المتعاقل من المستأجرين نظير التأجير لهم من الباطن.
4. كما أنه من الضروري ملاحظة أن مسؤولية الصيانة الرئيسية وإصلاح الأضرار الهيكلية في الفلل تقع على عاتق البنك بصفته المالك، إلا أن الشريعة تسمح للبنك بتعيين المتعاقل بصفة وكيل خدمات للقيام بأعمال الصيانة والإصلاحات الضرورية بالنيابة عن البنك.