

بسم الله الرحمن الرحيم
مجلس الأخلاق للبنك الكويتي التركي بألمانيا



الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين نبينا محمد وآله وصحبة أجمعين

الفتوى الشرعية بشأن تمويل العقارات من خلال المربحة بالسلع

أ. إجراءات العمل

- ١- يحتاج العميل إلى سيولة لشراء عقار. يقوم بنك (KT Bank AG) بشراء أصل سهل البيع (عادةً معدن ثمين) بسعر السوق وبيعه للعميل بهامش ربح وبنظام الدفع بالتقسيط (معاملة مربحة - المعاملة التجارية الأولى).
- ٢- يصبح العميل مالاً للأصل القابل للبيع ويقوم ببيعه لطرف ثالث بسعر السوق مقابل دفع ثمنه نقداً (المعاملة التجارية الثانية). يتم استخدام العائد من هذه المعاملة لتغطية نقص السيولة لدى العميل من أجل دفع ثمن العقار للبائع.
- ٣- تتم المعاملات الفردية (شراء/بيع المعدن الثمين) من خلال وسطاء في بورصة مثل سوق لندن للبلاتين والبلاديوم (LPPM) أو بورصة لندن للمعادن (LME). يقوم بنك (KT Bank AG) بإجراء عملية شراء المعدن الثمين (المعاملة التجارية الأولى) وكذلك عملية بيعه نيابةً عن العميل (المعاملة التجارية الثانية). يتلقى العميل فقط رصيد العائد في حسابه.

ب. العقد الشرعي

نموذج التمويل المستخدم في هذا النوع من التمويل العقاري يُسمى "المربحة بالسلع" (التورق). حيث يوكل العميل البنك لشراء سلع تجارية بقيمة مبلغ التمويل (ثمن العقار مطروحاً منه رأس المال الذاتي) من تاجر (الوسيط الأول) وبيعه له عن طريق المربحة بهامش ربح. بعد ذلك، يوكل العميل البنك لبيع السلع التي تم شراؤها نيابةً عنه إلى تاجر آخر (الوسيط الثاني) بسعر الشراء نفسه. ويتم استخدام العائد من هذه المعاملة لدفع ثمن العقار.

ج. رأي مجلس الأخلاق

قام مجلس الأخلاق لبنك KT Bank AG بمراجعة هيكل ومحتوى تمويل العقارات، وخلص إلى أن العلاقة التجارية بين البنك وعملائه، وفقاً للمنهجية المذكورة أعلاه، تتوافق مع المبادئ والقواعد العامة المتعارف عليها في الشريعة الإسلامية. يتوافق الوصف المذكور أعلاه لنموذج التمويل "المربحة بالسلع" بالكامل مع مبادئ التورق.

فضيلة الشيخ محمد أوداباشي عضو الهيئة الشرعية	فضيلة الشيخ الدكتور مبارك الحربي عضو الهيئة الشرعية	فضيلة الشيخ الدكتور أنور شعيب عبد السلام عضو الهيئة الشرعية	فضيلة الشيخ الدكتور سيد محمد عبد الرزاق الطبطبائي رئيس الهيئة الشرعية
--	---	---	---