



## Shari'a Certificate Under-construction Property Finance via Forward Ijarah Ending in Transfer of Ownership

At ADIB (the "Bank"), Under-construction Property Finance, via Forward 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 under-construction property finance, whereby he provides descriptions that specify the property and its cost.
- ❖ 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 constructs the property and takes it in Bank's risk.
- ❖ The Bank enters into the Istisna (construction) contract with the contractor or with the customer himself (either as a contractor or buys it from the developer) to construct the property. The latter purchase can be done via tripartite agreement signed by the developer, the customer and the Bank if the customer has purchased the property from the developer and pursuant to this agreement, the existing contractual relationship between the developer and the customer is terminated and is replaced by a direct relationship between the developer and the Bank. Specifications of the property, that negate any absence of knowledge, purchase price, pattern of payment, delivery date shall be specified in the contract. Upon the specified date of delivery, the Bank shall receive delivery of the property.

## شهادة شرعية تمويل المساكن تحت الإنشاء بالإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتملك

يُنْعَذ تمويل المساكن تحت الإنشاء بالإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتملك في مصرف أبوظبي الإسلامي وفق الخطوات الشرعية الإجمالية الآتية:

- ❖ يتقدم المتعامل للمصرف بطلب تمويل مسكن يحتاج للإنشاء، يبيّن فيه ما تتحدّد به مواصفات العقار، وتكلفته.
- ❖ يعد المتعامل المصرف وعداً ملزماً باستئجار العقار من المصرف بالإجارة المنتهية بالتملك بعد أن ينشئ المصرف العقار ويدخله في ضمانه.
- ❖ يتعاقد المصرف على إنشاء العقار بعقد استصناع مع مقاول أو مع المتعامل نفسه بصفته مقاولاً أو يشتريه من مطوّر، ويمكن أن يتم هذا الشراء الأخير باتفاق ثلاثي الأطراف يوقع من المطوّر والمتعامل والمصرف في حال كان المتعامل قد اشترى العقار من المطوّر، وبموجبه تُفسخ العلاقة التعاقدية القائمة بين المطوّر والمتعامل وتحلّ محلها علاقة مباشرة بين المطوّر والمصرف. ويتحدّد في العقد مواصفات العقار النافية للجهالة، وثمان الشراء، وطريقة سداده، وتاريخ التسليم. وفي الأجل المحدّد للتسليم يتسلم المصرف العقار.

- ❖ Pursuant to Forward 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. Specifications of the property, the tenure of Ijarah, dates of settling the rental payments, the date of delivery of the property and effective date of Ijarah shall be specified in the contract. As per Shari'a, this contract can be signed before to or after the previous contract (Istisna contract).
  - ❖ 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: basic (major) maintenance and repair and insurance of the property. However, ordinary maintenance and repair 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
- ❖ يُؤجر المصرف العقار للمتعامل بالإجارة الموصوفة في الذمة، إما بدفعات إيجارية محدّدة أو بدفعات إيجارية متغيّرة بالضوابط الشرعية للأجرة المتغيّرة. وتحدّد في العقد مواصفات العقار وتواريخ سداد الدفعات الإيجارية وتاريخ تسليم العقار وسريان الإجارة. مع تحديد مدّة الإجارة. ويمكن توقيع هذا العقد من الناحية الشرعية قبل العقد السابق (عقد الاستصناع) أو بعده.
  - ❖ يعدّ المصرف المتعامل وعداً ملزماً مستقلاًّ ببيع العقار بثمن منصوص في الوعد على مقداره أو على طريقة تحديده، وذلك عند انتهاء الإجارة. كما يعدّ المتعامل المصرف بشراء العقار من المصرف في حالات محدّدة منها الإخفاق في سداد الدفعات الإيجارية، ويتحدّد الثمن بالطريقة المبينة في الوعد.
  - ❖ يتم الاتفاق مع المتعامل، بعقد مستقلّ، على تعيين المتعامل وكلياً لتقديم خدمات للعقار من نحو أعمال الصيانة الأساسية (الجوهرية) والتأمين على العقار، على حساب المصرف (المؤجر). أما أعمال الصيانة العادية فهي من مسؤولية المتعامل (المستأجر) وتكون على حسابه. ويمكن أن يقوم المصرف بنفسه بالتأمين التكافلي على العقار ويدخل ما يساوي اشتراك التأمين في الأجرة من أول العقد.
  - ❖ يمكن الاتفاق مع المتعامل على رهن العقار ضماناً لعدم التصرف فيه من قبل المتعامل (لأنّ 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 فإنّ المصرف يتقدّم وعده بالبيع ويبيع العقار للمتعامل، بعقد مستقلّ، وفي حال لم يتم توقيع عقد البيع

a specified period then ownership of the property shall transfer to the customer pursuant to a gift contract from the Bank.

خلال مدة محددة فإن ملكية العقار تنتقل إلى المتعامل بالهبة من المصرف.

Review was made of the modus operandi of the Under-construction Property Finance (via Ijarah Ending with Transfer of Ownership), 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 with 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 Institutions (AAOIFI).

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

أ. د. جاسم علي الشامسي (نائب الرئيس)  
Prof. Dr. Jassim Ali Al-Shamsi (Vice Chairman)

أ. د. محمد عبد الرحيم سلطان العلماء (رئيساً)  
Prof. Dr. Mohammad Abdulrahim Sultan Al-Olama  
(Chairman)

أ. د. أشرف بن محمد هاشم (عضواً)  
Prof. Dr. Ashraf bin Md Hashim (Member)

الشيخ عصام محمد إسحاق (عضواً)  
Sheikh Esam Mohamed Ishaq (Member)

د. علي الجنيدى (عضواً)  
Dr. Ali Al-Junaidi (Member)